

Gemeinde Ahnsbeck  
Landkreis Celle



# Bebauungsplan Nr. 12 „Wohngebiet Kötnerstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift

## Begründung

## Vorentwurf

für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung  
gemäß § 3 (1) BauGB und

die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 (1) BauGB

Verf.-Stand:	§§ 3 (1) + 4 (1) BauGB	§§ 3 (2) + 4 (2) BauGB	§10 BauGB
Plan	02.04.2025		
Begründung	02.04.2025		



Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH  
Südwall 32, 29221 Celle  
Telefon (05141) 991 69 30  
E-Mail: info@infraplan.de

Bearbeitung:  
Dr.-Ing. S. Strohmeier  
E. Bühring / M. Sc. V. Gerhard  
Dipl.-Ing. B.-O. Bennedsen

# INHALT

TEIL 1:	ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES .....	<b>5</b>
1	Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke .....	5
2	Geltungsbereich .....	5
3	Planungsvorgaben .....	7
	3.1.1 Landesraumordnungsprogramm .....	7
	3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm .....	8
	3.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung .....	10
	3.2 Örtliche Planungen .....	12
	3.2.1 Flächennutzungsplan .....	12
	3.2.2 Bebauungsplan .....	13
	3.2.3 Fortschreibung der Dorferneuerungsplanung .....	13
4	Städtebauliches Konzept .....	14
5	Städtebauliche Daten .....	15
6	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	15
	6.1 Art der baulichen Nutzung .....	15
	6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	16
	6.3 Bauweise, Baugrenzen .....	16
	6.4 Verkehrsflächen .....	16
	6.5 Nebenanlagen/Versorgungsflächen .....	17
	6.6 Oberflächenentwässerung .....	17
	6.7 Öffentliche Grünfläche .....	17
	6.8 Grünordnerische Festsetzungen .....	17
7	Begründung der örtlichen Bauvorschrift .....	18
	7.1 Gebäudegestaltung .....	19
	7.1.1 Dächer .....	19
	7.2 Einfriedungen .....	19
8	Ver- und Entsorgung .....	20
	8.1 Löschwasserversorgung .....	20
	8.2 Abfallentsorgung .....	20
9	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....	20
	9.1 Leitungen, Schutzstreifen .....	20
	9.2 Landwirtschaftliche Emissionen .....	21
	9.3 Baufeldberäumung und Vergrämung .....	21

10	Bodenordnende Maßnahmen.....	21
11	Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	21
11.1	Auswirkungen auf die Umgebung .....	21
11.2	Auswirkungen auf wirtschaftliche/gewerbliche Belange .....	22
11.3	Auswirkungen auf landwirtschaftliche Belange .....	22
11.4	Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz .....	22
TEIL 2:	UMWELTBERICHT .....	<b>23</b>
1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans.....	23
2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen.....	23
2.1	Fachgesetze.....	23
2.1.1	Fachgesetze Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §§ 14 ff.....	23
2.1.2	Baugesetzbuch (BauGB) § 1a .....	23
2.2	Fachplanungen .....	23
2.2.1	Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (LRP 1991).....	23
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....	24
3.1	Schutzgebiete .....	24
3.2	Schutzgüter .....	24
3.2.1	Schutzgut Mensch .....	25
3.2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz .....	26
3.2.3	Schutzgut Fläche/Boden .....	33
3.2.4	Schutzgut Wasser .....	34
3.2.5	Schutzgut Klima/Luft .....	34
3.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	35
3.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	37
3.2.8	Wechselwirkungen.....	37
3.2.9	Eingriffsbilanzierung.....	37
4	Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung.....	38
5	Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	40
5.1	Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verminderungsmaßnahmen .....	40
5.2	Kompensationsmaßnahmen .....	40
5.2.1	Interne Kompensationsmaßnahme: CEF-Maßnahme Bluthänfling .....	41
5.2.2	Externe Kompensationsmaßnahmen .....	41
6	Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes.....	42

7	Zusätzliche Angaben.....	43
7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung .....	43
7.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	43
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	44
9	Quellenverzeichnis .....	45

Quelle Fotos: infraplan GmbH

# TEIL 1: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

## 1 Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Köthnerstraße“ hat das Ziel, den Siedlungsbereich von Ahsbeck zu erweitern und neues Wohnbauland auszuweisen. In den aktuellen Baugebieten stehen praktisch keine freien Grundstücke mehr zur Verfügung. Daher sollen weitere Wohnbauflächen bereitgestellt werden, um dem bestehenden und zukünftigen Bedarf nachkommen zu können. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Zulässigkeit von ca. 20 Einfamilienhausgrundstücken geschaffen werden.

Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Ahsbeck gesichert werden. Gemäß § 1 (6) BauGB werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes insbesondere folgende allgemeine Ziele berücksichtigt:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.
- die Ergebnisse des von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

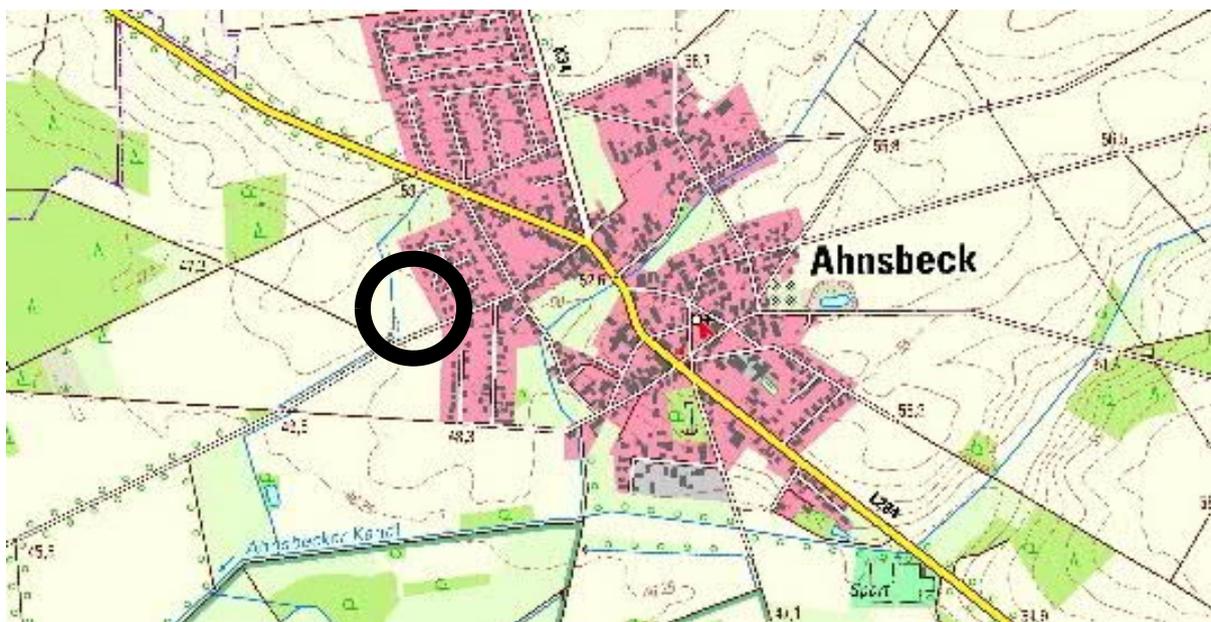
## 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Rand des Siedlungsraumes von Ahsbeck und umfasst das Flurstück 28/59 sowie einen Teil des Flurstücks 344/3 der Flur 2 Gemarkung Ahsbeck. Der Geltungsbereich nimmt eine Fläche von ca. 1,7 ha ein.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlich.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine brach liegende Ackerfläche, welche im Norden in eine Grünlandfläche mündet. Im Süden verläuft die gemeindliche „Köthnerstraße“. Der Teil, der für die Erschließung des Wohngebietes noch nicht ausgebaut ist, wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Das Plangebiet grenzt im Osten an ein Einfamilienhausgebiet an, welches vom Plangebiet durch einen Grünzug mit Kinderspielfeld getrennt ist. Westlich und südlich befinden sich Ackerflächen. Im Westen verläuft zwischen Plangebiet und Ackerfläche ein Entwässerungsgraben. Südwestlich liegt ein Lagerplatz.



Lage des Plangebietes (verkleinerter Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 25.000 (DTK 25))



Lage des Plangebietes (Luftbild © Bing Maps, 11.12.24)



*Plangebiet mit brach liegender Ackerfläche, Blick nach Norden*



*Plangebiet mit Blick nach Süden*

### 3 Planungsvorgaben

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auf der Grundlage des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) erstellt wurden. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP), das aus dem LROP zu entwickeln ist, wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der regionalen Planungsräume dargestellt. Die Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) haben sich diesen Zielen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

#### 3.1.1 Landesraumordnungsprogramm

Ziel des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 2008 (Fassung von 2017) ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017 wurde im September 2022 geändert.

Die Raumannsprüche sollen gem. LROP bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden. Zudem sollen die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden (Pkt. 1.1 02 und 03).

Nach den Darstellungen des LROP zählt der Ortschaft Ahnsbeck zu den ländlichen Regionen. Diese sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Des Weiteren sollen sie mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen versorgt werden, durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen sowie an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein.

Die Auswirkungen des demografischen Wandels sollen für die Dörfer abgeschwächt werden, um sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten sowie die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitstellen zu können (Pkt. 1.1 07 LROP).

Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Weiterhin soll die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. Außerdem sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (Pkt. 2.1 04-06 LROP).

Zudem ist ein Ziel des LROP, die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren. Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten werden. Zudem sollen naturbetonte Bereiche ausgespart und die Flächenansprüche sowie die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden (Pkt. 3.1.1 02 LROP).

### 3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

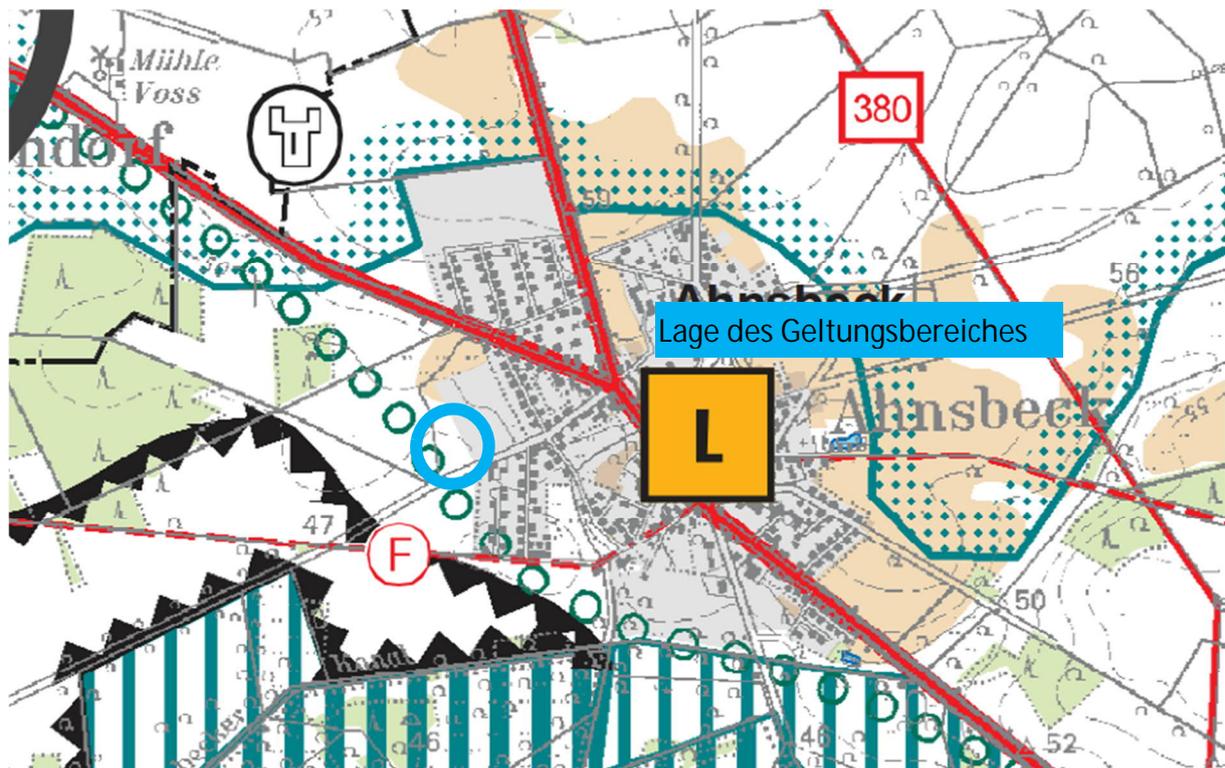
#### Regionales Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Celle von 2005 wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung als vorausschauende und zusammenfassende Planung für den Planungsraum „Landkreis Celle“ dargestellt und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen geordnet und gesichert.

Die Gemeinde Ahsbeck ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2005 für den Landkreis Celle dem ländlichen Raum zugeordnet (Pkt. 1.3 RROP). Ländliche Räume sind so zu entwickeln, dass ihre Entwicklungspotenziale und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nachhaltig gestärkt, Siedlungs- und Infrastruktur bedarfsgerecht gestaltet und weiterentwickelt sowie naturräumlichen Potenziale und ökologischen Funktionen nachhaltig gesichert und verbessert werden.

Die Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich auf Ortsteile mit zentralörtlicher Funktion entsprechend ihrer jeweiligen zentralörtlichen Funktion zu konzentrieren. Bei Ahsbeck handelt es sich um einen Ortsteil, dem lediglich eine Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zusteht. Im Falle der nachgewiesenen Auslastung eines Grundzentrums ist eine Erweiterung in übrige Orte der zum Grundzentrum gehörenden Gebiete in Ausnahmefällen möglich. Vor der Ausweisung neuer Baugebiete sind zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung auszuschöpfen und so eine Zersiedlung zu verhindern (Pkt. D 1.5 01 RROP). Die raumstrukturelle Eigenständigkeit von Siedlungsbereichen ist durch die Sicherung von angemessenen Freiräumen im Rahmen der Bauleitplanung zu gewährleisten (Pkt. D 1.5 02 RROP).

Der Ort Ahsbeck ist als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Ländliche Siedlung“ eingestuft. Die Festlegung ländlicher Siedlungen dient der Sicherung von regional bedeutsamen Häufungen von landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben in der Ortslage (Pkt. C 1.5 07 RROP).



Auszug aus dem RROP 2005, Landkreis Celle (unmaßstäblich)

Das Plangebiet unterliegt gem. den zeichnerischen Darstellungen des RROP keiner festgelegten Bestimmung (sog. „Weißfläche“).

Nördlich des Plangebiets befindet in ca. 50-100 m Entfernung ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials (Pkt. C 2.2 08 u. C 3.2 02 RROP).

Westlich des Geltungsbereichs verläuft die Abgrenzung eines Bereiches „Naturraum/natürliche Landschaftseinheit“. In diesen Naturräumen des Landes sind mit naturbetonten Ökosystemen und Strukturen ausgestattete Landschaftsteile entsprechend der besonderen Eigenart des einzelnen Naturraumes zu schützen oder zu entwickeln (Pkt. C 1.7 RROP). Der Geltungsbereich liegt dabei im Gebiet „Lüneburger Heide und Wendland“. Angrenzend befindet sich der Bereich „Weser-Aller-Flachland“. Die Naturräume des Landkreises Celle untergliedern sich in kleinere Landschaftseinheiten. Für diese gelten leitbildartig Grundsätze (Pkt. D 1.7 03 RROP).

Mit einem Abstand von 260 m befindet sich westlich ein Vorsorgegebiet für Rohstoffgewinnung mit der Kurzbezeichnung S (Sand). Diese Vorsorgegebiete werden für eine langfristigen Deckung des Bedarfs an Sand und Kiessand im Landkreis Celle festgelegt. (Pkt. C 3.4 05 RROP)

200 m südlich des Geltungsbereiches verläuft ein Regional bedeutsamer Wanderweg, F=Fahrradfahren.

Weitere zu berücksichtigende Aspekte sind für das Plangebiet und angrenzende Bereiche im RROP 2005 nicht festgelegt.

Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2016 für den Landkreis Celle

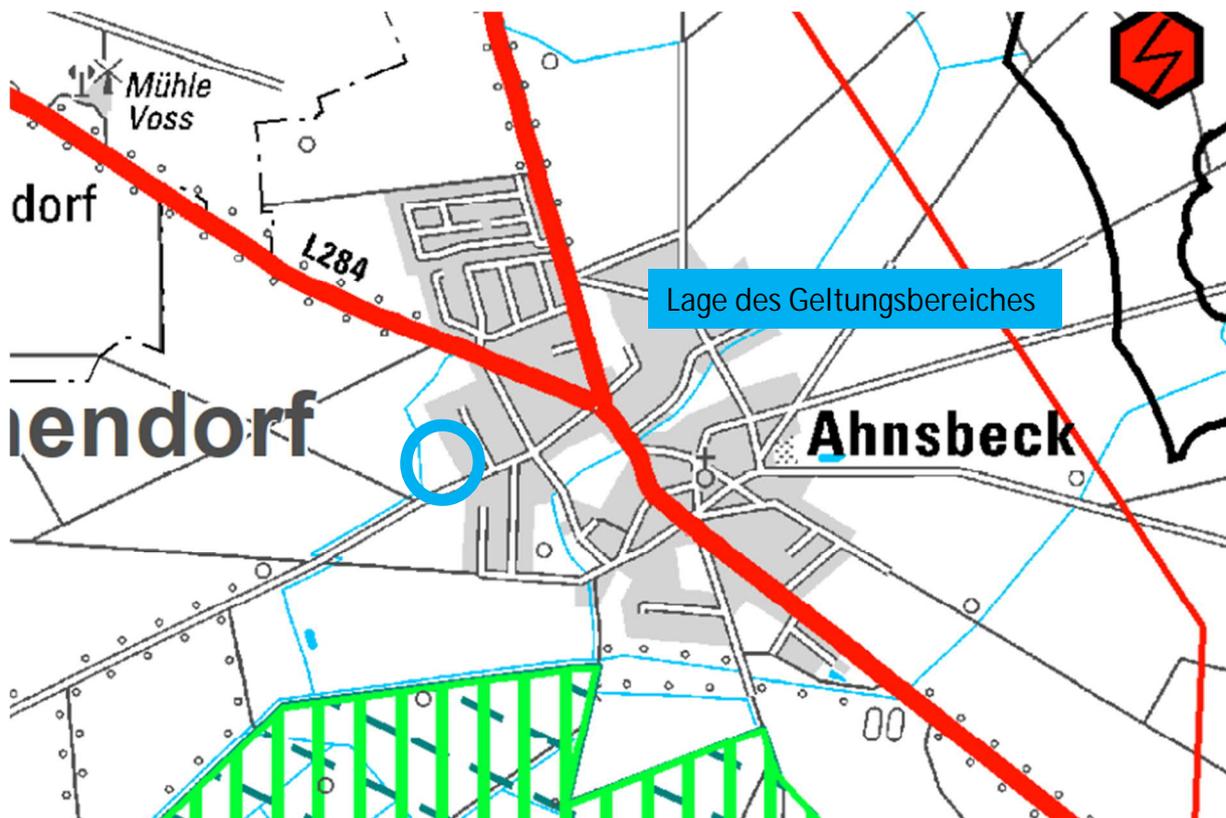
Gemäß dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2016 für den Landkreis Celle (Stand 22.02.2017) haben die Aussagen des RROP 2005 zur Siedlungsentwicklung überwiegend

Bestand.

Neu ist das Ziel, dass unterhalb der Hierarchiestufe der Grundzentren in den Hauptorten der Mitgliedsgemeinden von Samtgemeinden maßvoll über den Eigenbedarf des jeweiligen Ortes hinausgehend Bauland ausgewiesen werden kann (Pkt. 2.1 01 RROP).

Das Vorsorgegebiet für Rohstoffgewinnung (Sand), das Vorsorgegebiet für Landwirtschaft und der regional bedeutsame Wanderweg (Fahrradfahren) entfallen.

Weitere zu berücksichtigende Aspekte sind für das Plangebiet und angrenzende Bereiche im Entwurf des RROP 2017 nicht festgelegt.



Auszug aus dem Entwurf des RROP 2016, Landkreis Celle (unmaßstäblich)

### 3.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung

Durch den Bebauungsplan Nr. 12 wird die Entwicklung des ländlichen Raumes gestärkt, Siedlungs- und Infrastruktur bedarfsgerecht gestaltet und weiterentwickelt.

Ahsbeck handelt es sich um einen Ortsteil, dem lediglich eine Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zusteht. Hierfür wird ein Zuwachs von 5 % der Einwohner in 10 Jahren angenommen. Ahsbeck weist eine Einwohnerzahl von ca. 1.724 Personen auf (Stand 28.02.2025, Einwohnermeldeamt Samtgemeinde Lachendorf). Die erlaubte Eigenentwicklung würde somit einem Zuwachs von 86 Personen entsprechen. Bei den statistisch angesetzten 2,1 Personen pro Haushalt dürften so maximal 41 neue Wohneinheiten entstehen. Die Planung sieht 20 Einfamilienhäuser vor (s. Kap. 4 „Parzellierungsplan“), so dass etwa die Hälfte des errechneten Bedarfes gedeckt werden können. In der Gemeinde/ dem Ortsteil Ahsbeck besteht seit einigen Jahren eine verstärkte Nachfrage nach Baugrundstücken zur Einzelhausbebauung. Diese werden sowohl von Einwohnern der Gemeinde als auch von Auswärtigen nachgefragt. In dem zuletzt erschlossenen „Wohngebiet Südlich Altenceller Weg“

ist vollständig vermarktet und überwiegend bereits bebaut. Es handelte sich hierbei um 31 Wohngrundstücke, die 2019/20 erschlossen wurden.

Ahnsbeck ist als Wohnort beliebt und die naturräumliche Lage bietet einen attraktiven Erholungsraum. Das Grundzentrum Lachendorf ist mit dem Pkw in 5 Min., die Stadt Celle in 20 Min. erreichbar. Zudem befindet sich 3 Bushaltestellen innerhalb des Ortsteiles Ahnsbeck. Der Ort ist dementsprechend an den ÖPNV angeschlossen. Die Radverbindung zum Grundzentrum Lachendorf ist ebenfalls gut (10-15 Min. Fahrtzeit). Als Versorgungseinrichtungen sind Einkaufsmöglichkeiten (1 kleiner Lebensmittelladen mit Grundnahrungsmitteln sowie 3 Hofläden), eine Gemeinschaftspraxis mit zwei Allgemeinmedizinerinnen, ein Kindergarten, ein Spielplatz, eine Bibliothek, ein Dorfgemeinschaftshaus, eine freiwillige Feuerwehr und eine Energiegenossenschaft vorhanden. Das Angebot wird durch Vereine abgerundet. Weiterführende Schulen befinden sich im ca. 3,5 km entfernten Lachendorf. Hier wird auch der weitergehende tägliche Grundbedarf gedeckt.

Durch ein Angebot an neuem Wohnraum wird die bestehende soziale und kulturelle Infrastruktur unterstützt. Des Weiteren wird der demographische Wandel berücksichtigt, indem die Möglichkeit des nahen Zusammenwohnens von Familien durch die Möglichkeiten des Neubaus in räumlicher Nähe unterstützt wird.

Im Innenbereich sind die Flächen sowie die Verfügbarkeit begrenzt, so dass die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen nur außerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches möglich ist. Das Plangebiet grenzt im Osten an den bereits bebauten Siedlungsbereich von Ahnsbeck an. Im Süden und Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ein Lagerplatz an. Nördlich befindet sich Grünland. Bei der Planung handelt es sich somit um eine abrundende Erweiterung des Siedlungsbereiches. Es werden keine großen zusammenhängenden und unbeeinträchtigten Freiräume beansprucht. Eine Zersiedlung wird vermieden.

Das Plangebiet wird durch die bestehenden „Kötnerstraße“ erschlossen, die lediglich abschließend für eine Wohngebietserschließung ausgebaut werden muss. Somit ist keine grundsätzlich neue Erschließung des Gebietes erforderlich.

Durch die Änderung werden bestehende landwirtschaftliche Betriebe im Ort nicht beeinträchtigt, da nur eine siedlungsangrenzende landwirtschaftliche Fläche in ein Baugebiet geändert wird. An das Plangebiet grenzt überwiegend Wohnbebauung an. Nutzungskonflikte gegenüber landwirtschaftlichen Betrieben können daher ausgeschlossen werden. Die Planung steht somit der Aufgabe der Standortsicherung landwirtschaftlicher Betriebe in der Ortslage nicht entgegen.

Zwischen dem nördlich des Plangebietes und dem Vorranggebiet für Landwirtschaft befindet sich ein Grünlandbereich mit einzelnen Strauch- und Baumstrukturen. Die Umsetzung der Planung beeinflusst die Nutzung des Vorranggebietes für Landwirtschaft nicht.

Die Planung hat auch keine Auswirkungen auf das südliche gelegene Vorsorgegebiet für Rohstoffgewinnung (Sand). In dem Vorsorgegebiet ist auch zukünftig eine Rohstoffgewinnung möglich. Die regionale Versorgung mit Sand wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Der weit südlich des Plangebietes verlaufende regional bedeutsame Fahrradweg wird durch die Planung ebenso nicht beeinträchtigt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche, die sich südlich und westlich fortsetzt. Natürliche oder naturnahe Elemente, die den Naturraum prägen, sind innerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend nicht vorhanden. Somit ergeben sich keine Beeinträchtigungen der Schutz- und Entwicklungsziele des Naturraums, dem das Plangebiet zugeordnet ist.

Die Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigen damit die Ziele der Landes- und Regionalplanung.

## 3.2 Örtliche Planungen

### 3.2.1 Flächennutzungsplan

#### Wirksamer Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lachendorf stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft dar. Von Südwest nach Ost verläuft im Bereich des Plangebiets zudem eine Erdölleitung.



*Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lachendorf*

Die Darstellungen widersprechen der Festsetzung des Bebauungsplanes (allgemeines Wohngebiet). Daher führt die Gemeinde Ahsbeck parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die 61. Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Im Rahmen dieser Änderung wird die Darstellung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ geändert. Die Hauptversorgungsleitung „Erdöl“ wird aus der wirksamen Plandarstellung übernommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen anschließend den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.



*61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lachendorf*

### 3.2.2 Bebauungsplan

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht. Östlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 3 „Dieselblöcken“ an. Der Bebauungsplan ist 1993 rechtswirksam geworden. Es sind allgemeine Wohngebiete festgesetzt, die inzwischen vollständig mit Einfamilienhäusern bebaut sind.

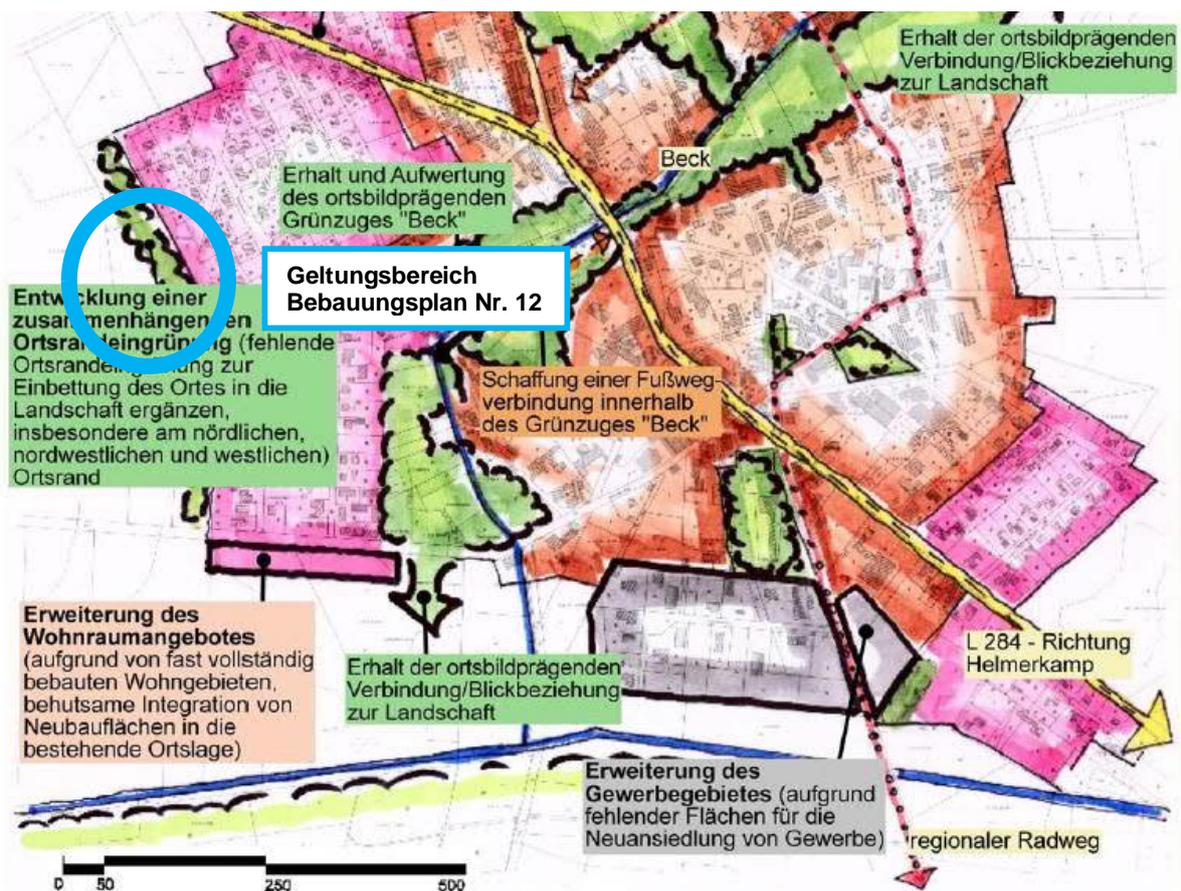
### 3.2.3 Fortschreibung der Dorferneuerungsplanung

Für Ahsbeck wurde 2007 eine „Fortschreibung der Dorferneuerungsplanung“ erarbeitet (infraplan GmbH) und vom Gemeinderat beschlossen.

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist eine Entwicklung einer zusammenhängenden Ortsrandeingrünung dargestellt.

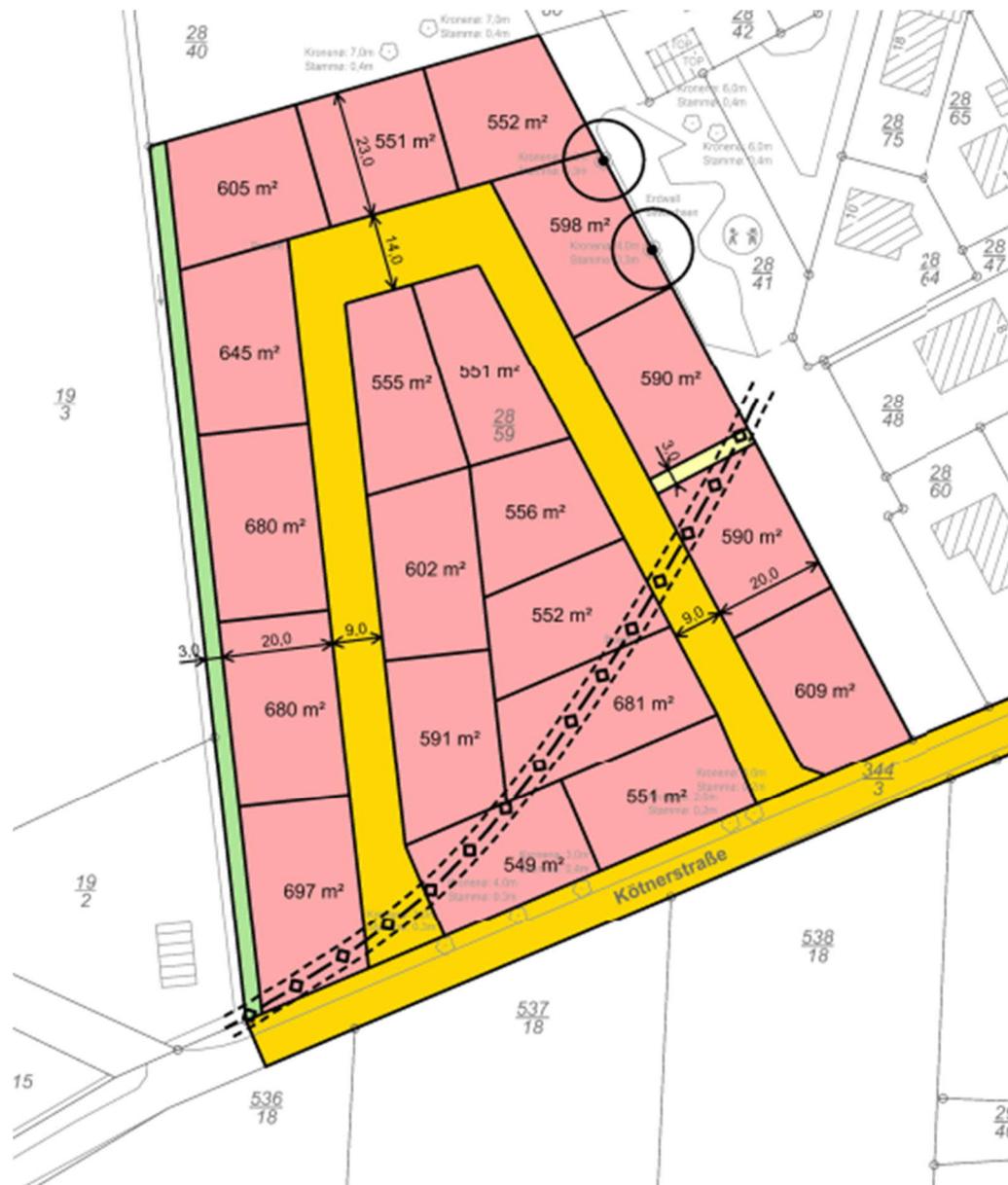
Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Kötnerstraße“ wird der Siedlungsbereich im Westen von Ahsbeck aufgrund eines erhöhten Wohnraumbedarfs erweitert.

Mit der Festsetzung zur Bepflanzung des Gewässerrandstreifens mit Sträuchern und standortgerechten hochstämmigen Laubbäumen im Westen des Plangebietes wird dem Ziel der Ortsrandeingrünung nachgekommen.



Auszug aus „Zielplan (gesamt)“ für Ahsbeck (Fortschreibung der Dorferneuerungsplanung, S. 22)

## 4 Städtebauliches Konzept



Mögliche Parzellierung des neuen Planbereiches (unmaßstäblich)

Das städtebauliche Konzept weist 20 Wohngrundstücke mit einer Größe von ca. 550 bis 680 m<sup>2</sup> aus, die mit Hausgärten einen durchgrüneten Charakter aufweisen. Die Erschließung erfolgt von der „Kötnerstraße“ aus. Innerhalb des Gebiets ist eine Ringstraße vorgesehen, von der die einzelnen Grundstücke zu erreichen sind. Im Norden ist die öffentliche Verkehrsfläche breiter, so dass ein Anger mit Bäumen und Aufenthaltsqualität entstehen kann. Im Osten befindet sich ein 3 m breiter Fuß- und Radweg, durch welchen das angrenzende Wohngebiet „Dieselblöcken“ und der Kinderspielpatz erreicht werden können. Der Weg ist nicht für den öffentlichen Verkehr mit Kraftfahrzeugen vorgesehen, sondern dient lediglich Fußgängern und Radfahrern. Im Westen des Gebietes ist ein Grünstreifen entlang des bestehenden Grabens geplant. Dieser dient als Gewässerrandstreifen und zur Eingrünung des Neubaugebietes.

7 Grundstücke sind vom Verlauf einer Erdölleitung betroffen. Hier sind entsprechende Vorgaben bei der Bebauung, Bepflanzung und Einfriedung zu berücksichtigen.



## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Geschossflächenzahl (GFZ), zur Zahl der Vollgeschosse, zur Traufhöhe (TH) sowie zur Firsthöhe (FH) getroffen.

In dem allgemeinen Wohngebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die Festsetzung bleibt damit unterhalb der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für allgemeine Wohngebiete (0,4). Sie gewährleistet einen relativ hohen Freiflächenanteil an diesem Standort. Dennoch bietet sie genügend Spielraum, um die Bauvorhaben flexibel umsetzen zu können.

Wird eine Überschreitung von 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO berücksichtigt, kann das allgemeine Wohngebiet zu 45 % versiegelt werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoss mit einer max. Traufhöhe von 4,5 m und einer max. Firsthöhe von 9 m bei einer Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF/EG) von max. 0,5 m über dem Straßenniveau begrenzt. Sog. Stadtvillen mit 2 Vollgeschossen sollen vermieden werden. Mit den Festsetzungen wird das Entstehen überdimensionierter Baukörper verhindert und die geplante Bebauung fügt sich höhenmäßig in die Umgebung ein.

Für technische Anlagen kann die festgesetzte max. Höhe überschritten werden, damit z.B. der Aufbau von Solarmodulen o.a. Anlagen, die den Gebietscharakter nicht wesentlich stören, bei Bedarf ermöglicht werden.

## 6.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wie sie in Ahsbeck üblich ist. Es sind somit nur Gebäude mit einer Länge von max. 50 m und mit Abstand zur Grundstücksgrenze möglich. In dem neuen Wohngebiet soll eine „lockere“, kleinteilige Wohnhausbebauung entstehen (s. hierzu auch voriges Kapitel).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für den gesamten Geltungsbereich sind großzügige Baufenster festgesetzt, um eine flexible Ausnutzung hinsichtlich der Lage und Dimension der Bebauung zu ermöglichen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen wird ein Abstand von 3 m gewählt. Nach Westen zur Grünfläche ist ein Abstand von 5 m einzuhalten, damit ein ausreichender Abstand zu den zu Gehölen am Graben und zum Gebietsrand eingehalten wird.

Der Bereich der Erdölleitung inkl. eines Schutzstreifens ist von der Bebauung ausgenommen. Um die Leitung nicht zu beeinträchtigen oder zu schädigen, dürfen in dem Bereich zudem keine Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige Erdarbeiten vorgenommen werden. Ebenso darf nichts abgestellt, keine Pfosten und Pfähle eingebracht oder Pflanzungen vorgenommen werden (s. auch Kap. 9.1 „Leitungen, Schutzstreifen“).

## 6.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes soll von der südlich angrenzenden „Kötnerstraße“ aus über eine Ringstraße innerhalb des Wohngebiets erfolgen. Die Straßen werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Deren genauere Gestaltung obliegt der Ausführungsplanung.

Zudem ist im Osten ein 3 m breiter Fuß- und Radweg festgesetzt, durch welchen das angrenzende Wohngebiet „Dieselblöcken“ und der Kinderspielplatz erreicht werden können. Der Fuß- und Radweg ist nicht für den motorisierten Verkehr vorgesehen.

## 6.5 Nebenanlagen/Versorgungsflächen

Nebenanlagen, die der Versorgung dienen (Geothermie- oder Solaranlagen, Trafostationen o. a.), werden ausnahmsweise im Wohngebiet zugelassen. Dies gewährleistet eine flexible Anordnung von Nebenanlagen, um einem entsprechenden Bedarf nachkommen zu können. In Straßenverkehrsflächen sind Nebenanlagen zur Versorgung grundsätzlich ebenfalls zulässig.

## 6.6 Oberflächenentwässerung

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser einschließlich des Wassers von Dachflächen soll vor Ort versickert werden, soweit es sich dabei nicht um verunreinigtes Wasser handelt. Das im Bereich der öffentlichen Flächen (Straßen) anfallende Regenwasser wird im Seitenraum der Straßen versickert. Dies ist ein wesentlicher ökologischer Beitrag zur Sicherung des Grundwassers.

Im Zweifelsfall ist die Versickerungsfähigkeit der vorhandenen Bodenverhältnisse im Einzelfall durch ein Gutachten nachzuweisen. Sofern der Untergrund nicht für die Versickerung geeignet ist, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen wie den Bau einer Regenrückhalteeinrichtung in den Vorfluter abzuleiten.

Verunreinigtes Oberflächenwasser ist vor der Einleitung in den Vorfluter zu reinigen, um Umweltschäden zu verhindern.

## 6.7 Öffentliche Grünfläche

Entlang der westlichen Grenze des Plangebiets ist zum Schutz des daran anschließenden Grabens und zur Aufwertung des Landschaftsbildes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ in 3 Metern Breite festgesetzt.

Durch diese Grünfläche mit seiner festgesetzten Bepflanzung wird der Graben geschützt und eine Eingrünung des Gebiets und damit eine Einbindung in das bestehende Landschaftsbild erreicht.

## 6.8 Grünordnerische Festsetzungen

### Gewässerrandstreifen

Westlich an den Geltungsbereich grenzt ein Entwässerungsgraben an (Gewässer 3. Ordnung). Als Gewässerrandstreifen wird eine 3 m breite Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Damit wird die Funktion des Gewässerrandes unterstützt und das Plangebiet zur Landschaft hin eingegrünt. Der Gewässerrandstreifen ist für den Unterhaltungsverband zugänglich zu halten. Der Gewässerrandstreifen befindet sich auf der westlichen Seite des Grabens (außerhalb des Geltungsbereiches).

### Pflanzungen im öffentlichen Straßenraum

Im Norden der Kötnerstraße befindet sich eine Baum-Strauch-Hecke. Diese soll grundsätzlich erhalten werden, da sie der Eingrünung des Gebietes, dem Mikroklima und Tieren als Lebensraum dient. Damit für die Zufahrten genügend Flexibilität besteht, wird festgesetzt, dass mind. 7 Laubbäume und 50 Blütensträucher zu pflanzen bzw. zu erhalten sind. Auf diese Weise können einzelne Bäume und Sträucher bei Bedarf ersetzt werden.

In der Planstraße innerhalb des Gebietes sind mind. 2 Laubbäume zu pflanzen, um eine Mindestbegrünung sicherzustellen.

### Pflanzungen auf privaten Grundstücken

Um zudem sogenannte „Schottergärten“ zu vermeiden, sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke vollständig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässige Nutzungen wie beispielsweise Terrassen oder Zufahrten sind hiervon ausgenommen. Die Festsetzung entspricht den Vorgaben des § 9 NBauO.

Zur weiteren Durchgrünung des Gebietes ist zudem festgesetzt, dass je Grundstück mindestens ein Laubbaum und 8 Blütensträucher zu pflanzen sind.

### Zu erhaltende Einzelbäume

Die auf der östlichen Grundstücksgrenze befindlichen beiden Bäume (eine Linde im Norden und eine Eiche im Süden) sind zu erhalten und können bei den festgesetzten Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken angerechnet werden.

### Standortgerechte Arten

Bei den Anpflanzungen sind standortgerechte Arten zu verwenden, um eine regionaltypische Bepflanzung, eine Biotoptypaufwertung und eine Erhöhung der Biodiversität zu erreichen. Eine strukturreiche Bepflanzung dient Tieren als Lebensraum und verbessert das Mikroklima innerhalb des Gebietes. Um die Notwendigkeit einer zusätzlichen Bewässerung zu vermeiden, sollte zusätzlich auf eine klimagerechte Anpflanzung geachtet werden.

## 7 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 9 (4) BauGB als integrierte Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln. Sie gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Kötnerstraße“.

Da sich das Gebiet an ortsbildprägender Stelle am Siedlungsrand Hermannsburgs befindet, werden Vorschriften zu Dächern und Einfriedungen getroffen. Bei den Gebäuden sind aufgrund der Lage am Siedlungsrand insbesondere die Dächer Landschaftsbildprägend. Die Fassaden werden durch den Grünstreifen am westlichen Siedlungsrand weitestgehend abgedeckt. Im Zusammenspiel mit anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes (wie die Höhenbegrenzung und Pflanzmaßnahmen) kann mit den örtlichen Bauvorschriften ein abwechslungsreiches, „buntes“ Gebiet entstehen, welches aber dennoch einheitliche Elemente aufweist, die zur gestalterischen Harmonie und Durchgrünung beitragen.

## 7.1 Gebäudegestaltung

### 7.1.1 Dächer

#### Dachformen

Um ein Einfügen in die Umgebung sicherzustellen, deren Gebäude durch steil geneigte Dächer geprägt sind, sind die Hauptdächer nur als geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung hat mindestens 30° zu betragen.

Die Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Anbauten mit max. 50 m<sup>2</sup> Grundfläche oder Nebenanlagen wie Garagen, Schuppen oder Überdachungen. Damit wird für die kleineren, weniger prägenden Gebäude eine größere Flexibilität eingeräumt.

Geringere Dachneigungen sind zulässig, wenn diese als Gründach ausgeführt sind. Hiermit soll die Verwendung begrünter Dächer unterstützt werden, deren Anlage bei größerer Neigung kostenintensiver wird.

#### Dachfarbe und -material

Bei Dächern mit einer Dachneigung ab 30° (Hauptdächer) sind rote bis braune sowie anthrazitfarbene, nicht hochglänzende Dachziegel oder -steine zu verwenden. Zudem sind begrünte Dächer zulässig. Hiermit wird eine Farb- und Materialpalette ermöglicht, die den Eigentümern einerseits ausreichend Spielraum lässt, andererseits aber „extreme“ bzw. besonders auffällige Farben verhindert und so einen einheitlichen Gebietscharakter und ein harmonisches Gesamtbild fördert.

Von den Vorschriften sind Dachflächenfenster, Überdachungen von Hauseingängen, Wintergärten und Terrassen ausgenommen, um für diese untergeordneten Gebäudeteile z. B. typische Glaselemente zuzulassen. Zudem sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie von diesen Vorschriften ausgenommen, damit diese verwendet werden können.

#### Dachgauben

Gauben und Zwerchgiebel sind nur bis zu einer Länge von max. 1/2 der jeweiligen Dachlänge zulässig. Damit soll die Entwicklung überdimensioniert wirkender Gebäude verhindert werden.

#### Dächer von Doppel- und Reihenhäusern

Bei aneinandergebauten Doppelhäuser und Reihenhäuser sind diese hinsichtlich der Dachneigung und Dachform sowie des Materials und der Farbe der Dachdeckung einheitlich zu gestalten. Damit soll eine optisch beeinträchtigende Mischung unterschiedlicher Formen und Farben verhindert und der Eindruck eines einheitlichen Gebäudes unterstützt werden.

## 7.2 Einfriedungen

Einfriedungen prägen den Straßenraum und damit den Gebietscharakter maßgeblich mit.

Es soll ein offener Charakter des Wohngebietes gewährleistet und der Straßenraum optisch nicht eingegrenzt werden. Daher dürfen die Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen (ausgenommen Pfeilern) nur eine maximale Gesamthöhe von 1,20 m haben und nicht blickdicht sein. Laubhecken dienen

dagegen der Durchgrünung des Gebietes. Daher werden für diese keine Höhenbegrenzungen festgelegt.

## 8 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind in der südöstlich befindlichen Kötnerstraße vorhanden. Diese können in westliche Richtung erweitert werden.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über neu anzulegende Straßen, in die die Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden.

### 8.1 Löschwasserversorgung

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW durch die Gemeinde zu sichern. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt gem. der Tabelle des Arbeitsblattes W 405 des DVGW bei der vorgesehenen baulichen Nutzung und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung 48 m<sup>3</sup>/Std. und ist für einen Zeitraum von zwei Stunden zu gewährleisten.

### 8.2 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Celle.

## 9 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

### 9.1 Leitungen, Schutzstreifen

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine unterirdische Ölleitung der ExxonMobil Production Deutschland GmbH. Diese ist inkl. eines beidseitigen Schutzstreifens nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Der Bereich darf zur Gewährleistung der Sicherheit der Leitungen und zur Gewährleistung einer jederzeitigen Erreichbarkeit der Leitungen für eventuell erforderliche Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten nicht bebaut werden.

Im Schutzstreifenbereich besteht zudem ein Verbot leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählt u.a. auch das Anpflanzen oder aufwachsen lassen von Bäumen und Sträuchern, sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen. Hierzu sind die Schutzanweisungen für Ölleitungen des Betreibers zu beachten.

Aus Sicherheitsgründen ist es unbedingt erforderlich, rechtzeitig, spätestens jedoch 5 Werktage vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Leitungsschutzstreifenbereich Kontakt zum Überwachungsbetrieb des Betreibers aufzunehmen.

Bei Baumaßnahmen sind die Schutzanweisungen zusammen mit den Plänen auf der Baustelle vorzuhalten.

Tiefbau- und Drainagearbeiten mit Maschineneinsatz im Schutzstreifen der Leitung müssen vom zuständigen Überwachungsbetrieb ständig beaufsichtigt werden.

## 9.2 Landwirtschaftliche Emissionen

Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 angrenzenden Außenbereichsflächen werden landwirtschaftlich genutzt. Im Zuge der Bewirtschaftung werden kulturartbedingt saisonale Arbeiten ggf. auch zur Nachtzeit durchgeführt, die mit Emissionen verschiedener Art verbunden sein können. Hierbei sind insbesondere Lärm-, Staub- und Geruchs-Entwicklungen zu nennen.

Die Nahrungsmittelproduktion ist für das Allgemeinwohl unentbehrlich und die damit verbundenen Geräuschemissionen unterliegen externen Einflussfaktoren, welche betriebliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. zeitliche Einschränkungen nicht zulassen. In Bezug auf die landwirtschaftliche Urproduktion von Nahrungsmitteln existieren daher keine gesetzlichen Vorgaben zum Schallimmissionsschutz.

Die aus den landwirtschaftlichen Tätigkeiten resultierende Immissionen im Bereich der Wohnbebauung sind, zumindest soweit diese im Rahmen der Ausübung der guten fachlichen Praxis entstehen, seitens der Bewohner zu dulden/hinzunehmen und lösen keine ordnungsrechtlichen Konsequenzen sowie Einschränkungen der zulässigen Flächenbewirtschaftung aus.

## 9.3 Baufeldberäumung und Vergrämung

Auf der Ackerfläche des Geltungsbereiches hat bei einem Baubeginn zwischen dem 01.03. und dem 31.08. des Jahres eine Vergrämung von Bodenbrütern ab dem 01.02. fortlaufend bis 31.05. des Jahres durch Schaffung und Beibehaltung einer vegetationsfreien Schwarzbrache über mechanische Bodenbearbeitung zu erfolgen. Diese Maßnahme dient als Werkzeug des Wildtiermanagements, um eine wiederholte Störung und damit bewirkte Vertreibung von Wildtieren (Bodenbrüter) zu erzielen.

## 10 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig. Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde Ahsbeck.

## 11 Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 11.1 Auswirkungen auf die Umgebung

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand von Ahsbeck. Östlich befinden sich Wohngebiete. Dazwischen bildet eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz einen Übergang zwischen den beiden Bereichen. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird die Nutzung der Umgebung aufgenommen. Nutzungen, die das Wohnen erheblich stören könnten, sind in dem allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

Zudem wird die Bebauung auf ein Vollgeschoss begrenzt, so dass sie sich auch optisch an der bestehenden, dörflichen Bebauung orientiert.

Die Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Kötnerstraße“. Die zukünftige Wohnbebauung erzeugt mit voraussichtlich 20 Wohneinheiten lediglich einen gebietstypischen Verkehr. Somit ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen durch den zusätzlichen Anwohnerverkehr auf die angrenzenden Wohngebiete.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes und dem damit verbundenen Vorhaben ergeben sich daher voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen.

## 11.2 Auswirkungen auf wirtschaftliche/gewerbliche Belange

Durch die Entwicklung eines Wohngebietes wird es temporär zu einer Stärkung der regionalen Wirtschaft durch Bauaufträge zum Ausbau der Erschließung, zur Errichtung der Gebäude und zur Gestaltung der Freiflächen kommen.

Die neuen Einwohner/-innen unterstützen zudem die vorhandene Infrastruktur im Ort.

## 11.3 Auswirkungen auf landwirtschaftliche Belange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die Umwandlung dieser Flächen in Bauland hat keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Situation der Gemeinde Ahsbeck. Das Plangebiet liegt zwischen dem Siedlungsbereich der Ortschaft Ahsbeck und einer weiten Ackerflur. Angrenzende landwirtschaftliche Flächen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt und es bleibt ein großer Flächenanteil an landwirtschaftlichen Flächen zur Bewirtschaftung bestehen. Das Gebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm nicht als Vorrang- oder Vorsorgegebiet Landwirtschaft ausgewiesen und weist insofern keine besondere Bedeutung für die Landwirtschaft auf. Die Böden haben nur eine geringe Bodenfruchtbarkeit/Ertragsfähigkeit ((NIBIS Kartenserver, abgerufen am 12.02.2025).

Es wird zugunsten des Wohngebietes abgewogen, um den bestehenden Wohnraumbedarf decken zu können.

## 11.4 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz

Aussagen zu Umweltauswirkungen sind Teil 2 der Begründung „Umweltbericht“ zu entnehmen. Alle durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Kötnerstraße“ entstehenden Eingriffe werden vollständig ausgeglichen.

## TEIL 2: UMWELTBERICHT

### 1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans sind in Teil 1 Kap. 1 beschrieben.

### 2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Folgende umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen wurden berücksichtigt:

#### 2.1 Fachgesetze

##### 2.1.1 Fachgesetze Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §§ 14 ff

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens werden die betroffenen Rechtsgebiete des BNatSchG beachtet. Dies betrifft insbesondere die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 14 BNatSchG ff sowie die Vorschriften zum Artenschutz. Entsprechend wird die Eingriffsbilanzierung in Kap. 3.2.9 dargestellt. Die hieraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen sind Kap. 5.2 zu entnehmen.

##### 2.1.2 Baugesetzbuch (BauGB) § 1a

In § 1a Abs. 2 BauGB ist der vorsorgende Bodenschutz geregelt (sog. „Bodenschutzklausel“). Demnach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Diese Vorgabe wird beachtet, indem der Geltungsbereich auf die notwendige Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen beschränkt wird.

#### 2.2 Fachplanungen

##### 2.2.1 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (LRP 1991)

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Celle (LRP, 1991) sind aufgrund seines Alters als überholt zu betrachten. Der LRP befindet sich gegenwärtig in der Fortschreibung. Ein Entwurf ist bislang nicht veröffentlicht. Der LRP 1991 kann dennoch einen grundlegenden Hinweis auf die Wertigkeit der Flächen innerhalb des Plangebietes liefern.

Das Plangebiet befindet sich in der Landschaftseinheit „Lachendorfer Bruch- und Sandgebiet“ und zeichnet sich durch weichseleiszeitliche Sand- und Kieselemente aus. Es wird untergliedert in die Allerdreckwiesen, die Allerheide, das Schweine- und Osterbruch. Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Allerheide und stellt einen ehemaligen Standort Eichen-Birkenwälder dar, welcher heute durch Kiefernforste und kleinflächiger Ackernutzung geprägt wird.

Als Leitbild sind im LRP für die Allerheide Mischwälder mit standortheimischen Laubholzarten und einem hohem Anteil Altholzbeständen mit darin eingestreuten, kleinflächigen, miteinander vernetzten Calluna-Heiden sowie naturnahen Laubwäldern vorgesehen.

Zur Annäherung an das Leitbild sind im Bereich der Allerheide die großflächigen und artenarmen Kiefernforste in lockere Kiefernaltwälder, naturnahe Mischwälder mit standortheimischen Laubholzarten und kleinflächig in naturnahe Laubwälder zu überführen. Ansatzpunkte hierfür sind Waldränder und Wiederaufforstungsflächen.

Das Plangebiet stellt gem. LRP für Arten und Lebensgemeinschaften keinen wichtigen Bereich dar. Es handelt sich um eine Ackerfläche, deren agrarische Nutzung durch Umsetzung der Planung aufgegeben wird. Im Süden, Westen und Norden grenzen weitere Ackerflächen bzw. eine Grünlandfläche an. Östlich befindet sich der Siedlungsbereich von Ahsbeck. Altbaumbestände gibt es lediglich an der östlichen Grundstücksgrenze des Geltungsbereiches. Diese werden erhalten. Der Geltungsbereich weist keine weiteren Strukturen auf, für die im Rahmenplan Maßnahmen genannt sind. Mit der westlichen Grünfläche erfolgt eine Eingrünung, so dass das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Durch die Festsetzungen zur Anpflanzung von standortheimischen Bäumen werden Zielarten des LRP in das Gebiet eingebracht.

Dem Landschaftsrahmenplan wird mit der Planung nicht widersprochen.

### 3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

#### 3.1 Schutzgebiete

Ca. 650 m südlich des Plangebiets befindet sich das Naturschutzgebiet „Allerdreckwiesen“ (NSG LÜ 00209). Das Gebiet stellt gleichzeitig einen landesweit wertvollen Großvogellebensraum dar (3427.2/12). Aufgrund der Entfernung und die Art der vorgesehenen Nutzung (Wohngebiet) ist der Bereich durch die Planung nicht betroffen.

Ansonsten befinden sich innerhalb eines 2.000 m Radius keine weiteren Schutzgebiete.

#### 3.2 Schutzgüter

Untersuchungsgegenstand der folgenden Umweltprüfung sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgelisteten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 (Bodenschutz) und Abs. 3 (Eingriffsregelung nach BNatSchG) BauGB.

Im Folgenden werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale schutzgutbezogen beschrieben. Die Bewertung des Ist-Zustandes innerhalb des Plangebietes erfolgt auf Grundlage der

Ergebnisse der Kartierungen. Als Grundlage der Bewertung wurden die „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom NLWKN (1/94, korrigierte Fassung 11/2019) verwandt.

Dabei werden das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften anhand einer fünfstufigen Skala sowie die Schutzgüter Fläche/Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild anhand einer dreistufigen Skala bewertet.<sup>1</sup> Die Beurteilung des Schutzgutes Mensch erfolgt verbal-argumentativ.

Anschließend werden die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Veränderungen des Umweltzustandes auf die Schutzgüter projiziert. Eine Beeinträchtigung liegt dann vor, wenn eine Störung einzelner Bestandteile des Naturhaushalts und des Landschafts-/Ortsbildes wahrscheinlich ist.

Ein Eingriff liegt dabei nur vor, wenn diese Beeinträchtigung erheblich ist. Eine Erheblichkeit ist stets dann gegeben, wenn der Wert eines Schutzgutes durch die Planung um mindestens eine Wertstufe abnimmt.

### 3.2.1 Schutzgut Mensch

Basisszenario

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Ortes Ahsbeck. Es schließt östlich an den bebauten Siedlungsbereich an, wobei eine öffentliche Grünfläche einen Übergang zwischen beiden Bereichen bildet. Südlich und westlich grenzen Ackerflächen an das Plangebiet an. Südwestlich befindet sich ein Lagerplatz und nördlich eine Grünfläche. Südlich verläuft die „Kötnerstraße“.

Bereiche mit Naherholungsfunktion befinden sich vorwiegend südlich im Bereich der Allerdreckwiesen (Naturschutzgebiet) sowie westlich und nördlich in der freien Landschaft und teilweise bewaldeten Bereichen.

Das Plangebiet selbst stellt sich derzeit als brachliegende Ackerfläche dar. Die Ertragsfähigkeit des Bodens ist gering. Ausgewiesene Rad- und Wanderwege existieren im Plangebiet nicht. In der Sommersaison wird die Fläche vereinzelt für kulturelle Veranstaltungen mit Landmaschinenvorfürungen genutzt. Der Änderungsbereich hat aufgrund fehlender innerer Erschließung keine relevante Naherholungseignung.

Die Kötnerstraße wird als Spazierweg in die Landschaft genutzt. Sie ist aber nicht als Wanderweg ausgewiesen. Da es sich nicht um eine besonders attraktive Wegeverbindung handelt und es sich bei dem Plangebiet um eine Ackerfläche handelt, hat der Geltungsbereich nur eine geringe Bedeutung für die Naherholung.

Insgesamt hat das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

---

<sup>1</sup> Eingriffsbilanzierung gem. „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ (Hrsg.) in: Hinweise zum Informationsdienst Naturschutz, 1/1994 (korrigierte Fassung 11.2019).

Sechsstufige Bewertungsskala für die Biotope (DRACHENFELS, O. v. (2024): Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen – mit Einstufungen der Regenerationsfähigkeit, Biotopwerte, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit und Gefährdung. – Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 43 (2) (2/24): 69-140.): Wertstufe V = sehr hohe bis hervorragende Bedeutung, Wertstufe IV = hohe Bedeutung, Wertstufe III = mittlere Bedeutung, Wertstufe II = geringe Bedeutung, Wertstufe I = geringe bis sehr geringe Bedeutung, Wertstufe 0 = sehr geringe oder keine Bedeutung.

Abweichend von den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2019) wird für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild sowie den Teilbereich gefährdete Pflanzen und Tierarten angelehnt an die Bewertungsskala der Biotoptypen folgende dreistufige Bewertungsskala angewendet: Wertstufe V/IV = von besonderer Bedeutung, Wertstufe III = von allgemeiner Bedeutung, Wertstufe II/I = von geringer Bedeutung.

## Bewertung

Die Planung ermöglicht eine Wohnbebauung auf einer Ackerfläche, welche im Süden durch die bestehende Kötnerstraße erschlossen wird. Mit der Festsetzung von 1 Vollgeschoss und max. Firsthöhen von 9 m wird die Höhe der Gebäude und mit der Grundflächenzahl von max. 0,3 die überbaubare Fläche begrenzt. Hierdurch werden überdimensionierte Baukörper verhindert.

Die zukünftige Wohnbebauung mit voraussichtlich 20 Einfamilienhäusern erzeugt einen gebietstypischen Verkehr, der keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die bestehende Wohnbebauung nach sich zieht.

Die Kötnerstraße bleibt erhalten und kann weiterhin als Wegeverbindung/Spazierweg in die Landschaft genutzt werden.

Von der Planung sind keine wertvollen, für die Naherholung nutzbaren Bereiche betroffen. Das sonstige Umfeld ist durch die Planung ebenfalls nicht betroffen und kann weiterhin wie bisher genutzt werden.

Insgesamt ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch die Planung zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Das Plangebiet würde weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt und hätte auch zukünftig nur eine untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut Mensch. Ohne Durchführung der Planung könnte kein Wohngebiet entstehen. Um dem Bedarf nach Wohnraum nachkommen zu können, müsste Wohnbauland an anderer Stelle ausgewiesen werden.

Bei Nutzungsaufgabe würde sich eine Waldsukzession ergeben, wobei das Plangebiet an Bedeutung für das Schutzgut Mensch zunehmen würde, da eine zusätzliche Erholungsnutzung in den Waldflächen möglich würde.

### 3.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz

Am 16.12.2021 erfolgte eine erste Bestandseinschätzung des Plangebiets und angrenzender Bereiche zur Feststellung des Habitatpotentials hinsichtlich der Biotope, Pflanzen- und Tierarten (infraplan GmbH).

Anschließend erfolgten von März bis Juli 2022 insgesamt 6 Kartiertermine (25.03., 21.04., 19.05., 07.06., 21.06. und 22.07.2022; s. Tab. 1) zur Erfassung von Biotoptypen, Pflanzenarten, Brutvögeln und Reptilien.

Die Bestandsaufnahmen der Brutvögel erfolgten nach dem Methodenstandard zur Brutvogelerfassung (Südbeck et al. 2005)<sup>2</sup>. Zur Erfassung spät- oder nachtaktiver Arten erfolgten die Kartierungen am 19.05. und 21.06. vom Nachmittag bis in den Abend. Neben der optischen Begutachtung wurden für die Prüfung auf Nachtigall und Wachtel Klangattrappen eingesetzt.

---

<sup>2</sup> Südbeck, P., H. Andretzke, S. Fischer, K. Gedeon, T. Schikore, K. Schröder & C. Sudfeldt (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

Tab. 1: Kartiertermine, Zielarten und Witterungsverhältnisse (*grau hinterlegt: Kartierungen am Abend*)

Datum	Uhrzeit und Witterung	Bemerkungen
25.03.22	7.30 – 13.00 Uhr 10-16 °C, leicht bewölkt, luft-trocken, Windstärke 1	- Brutvogelkartierung im Offenland optisch und akustisch am Morgen; Suche nach Nestpotenzialen in laubfreien Gehölzen - Insekten und Reptilienkartierung (Mattenauslagen) am Mittag
21.04.22	7.00 – 13.00 Uhr 15-21 °C, leicht bewölkt, luft-trocken, Windstärke 2	- Brutvogelkartierung im Offenland und Hecken optisch und akustisch am Morgen und Nestbauaktivitäten in Heckengehölzen - Mittags Biotop-, Pflanzen-, Reptilien und Insektenkartierung
19.05.22	16.00 – 22.00 Uhr 24 - 16°C, klar, Windstärke 1	- Nachmittags Pflanzen-, Reptilien- und Insektenkartierung - Brutvogelkartierung spätaktiver Arten am Abend, optisch und akustisch mit Klangattrappen
08.06.22	7.00 – 13.30 Uhr 20-25 °C, gering bewölkt, Windstärke 1-2	- Morgens bis mittags Brutvögel-, Biotop-, Pflanzen-, Reptilien- und Insektenkartierung
21.06.22	15.30 – 22.00 Uhr 26 - 19°C, wolkig bis klar, Windstärke 1-0	- Nachmittags Reptilien- und Insektenkartierung - Brutvogelkartierung spätaktiver Arten am Nachmittag und Abend, optisch und akustisch mit Klangattrappen
22.07.22	8.00 – 13.30 Uhr 17-27 °C, heiter, trocken, Windstärke 1 bis 2	- Brutvogelkartierung zu Spätbruten und Reptilienkartierung - Pflanzen- und Insektenkartierung am Mittag

## Pflanzen/Biotoptypen

### Basisszenario

Das Plangebiet ist stark überprägt durch alljährlich wiederkehrenden Bodenstörungen durch kulturelle Veranstaltungen mit Landmaschinenvorfürungen.

Der Geltungsbereich wird daher hauptsächlich durch gestörte Offenbodenbereiche (DOZ) mit stellenweiser Spontanvegetation (URF), feuchter Ruderalflur und Halbruderaler Gras-Staudenflur (UHM) feuchter bis trockener Prägung (UHT) eingenommen. Südlich verläuft ein asphaltierter Wirtschaftsweg in Verlängerung der „Kötnerstraße“ (OVW) mit sehr schmalen halbruderalen Säumen trockener Prägung (UHT). An diesen Wirtschaftsweg befindet sich nordseitig eine lückige Strauch-Baumhecke (HFM) aus Gebüschsegmenten im Wechsel mit kleineren Laubbäumen (3 Sandbirken, 1 Süßkirsche und 1 junge Stieleiche). Zudem befinden sich erhaltenswerte Linde und eine erhaltenswerte Eiche auf der östlichen Plangebietsgrenze (s. Abb. 1 und Tab 2).

Südlich des Plangebiets grenzt eine Ackerfläche an die „Kötnerstraße“ an.

Westlich des Plangebiets grenzt ein schmaler Graben (FGR) an, der im Sommer meist trockenfällt und von einer Ruderalflur feuchter Prägung (URF) begleitet wird. Dahinter befindet sich nordwestlich Sandacker und südwestlich eine offene landwirtschaftliche Lagerfläche mit einem kleinen Lagergebäude einfacher Bauart (EL/OFL), welche insbesondere für Stammholz genutzt wird.

Nördlich angrenzend zum Plangebiet setzt sich die ruderaler Gras-Staudenflur mit einer weiteren kleinen Lagerfläche fort. Dahinter befindet sich eine Ausgleichsfläche, die im Zuge der Entwicklung der östlich benachbarten Wohnbebauung entwickelt wurde (Einzelbäume auf extensivem Grünland und Ruderalflur, darin im Norden ein RRB als temporäres Kleingewässer mit Feuchtgebüsch aus geprägt). Östlich entlang des Plangebiets befindet sich eine Grünfläche mit einem geschotterten Wendeplatz im Süden (OVW) und einem Spielplatz im Norden, der durch einen Wall und einer darauf liegenden

Strauch-Baumhecke (HFB/UHT) eingegrünt ist. Weiter östlich schließt sich der ländlich wirkende Siedlungsrand von Ahsbeck mit Einfamilienhäusern (ODL) und heterogenen Hausgärten (PHH) an.

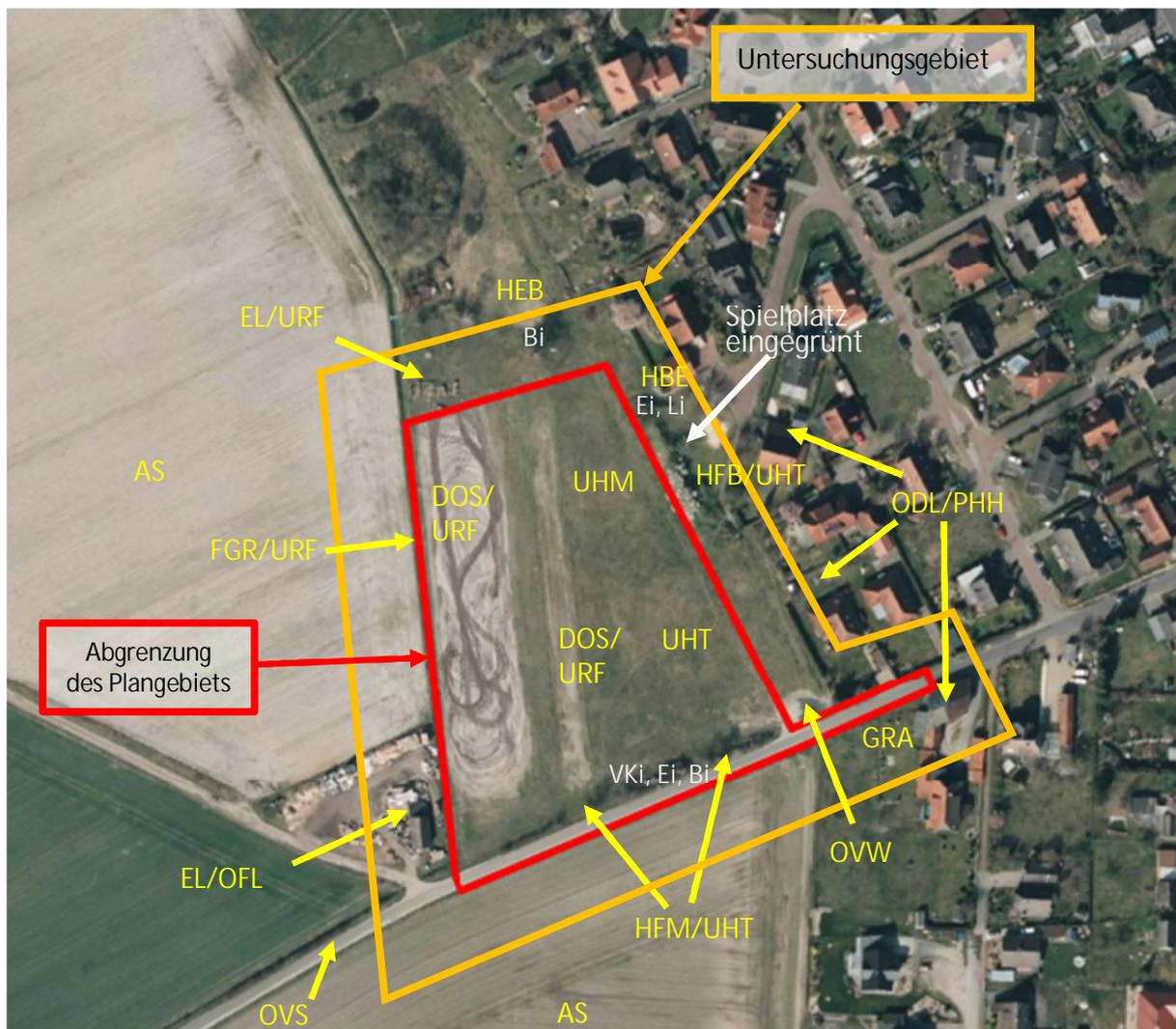


Abb. 1: Darstellung der Biototypen (unmaßstäblich; Luftbild: ©Bing Maps, 11.12.2024)

Tab. 2: Biototypen im Plangebiet

Kürzel	Biototyp nach v. DRACHENFELS (2024)	RL*	Wertstufe**	Flächengröße (m <sup>2</sup> )
DOS / URF	Offenbodenbereich; tlw. lückige Spontanvegetation	.	I	5.481
UHM / UHT	Sehr lückige Halbruderale Gras-Staudenflur mittlerer Feuchte/trockener Prägung; Aufgrund anhaltender Störungen durch ein Befahren mit Großfahrzeugen erfolgt eine Abwertung von III auf II	3d	II	9.693
HFM	Strauch-Baumhecke (Straßenbegleitgrün nördlich Kötnerstraße)	3	III	525
OVS/UHT	Wirtschaftsweg „Kötnerstraße“ mit sehr schmalen Straßensaum	.	0	1.120
HBE	Einzelbäume (Eiche und Linde)	3	E	-

RL\* n v. Drachenfels (2024)  
0=vollständig vernichtet oder verschollen, 1= von vollständiger Vernichtung bedroht bzw. sehr stark beeinträchtigt, 2=stark gefährdet bzw. stark beeinträchtigt, 3=gefährdet bzw. beeinträchtigt, R=potentiell aufgrund von Seltenheit gefährdet (rare), \*=nicht landesweit gefährdet aber teilweise schutzwürdig, d=entwicklungsbedürftiges Degenerationsstadium, .=Einstufung nicht sinnvoll/keine Angabe  
\*\*Wertstufen n. v. Drachenfels (2024):  
0= sehr geringe oder keine Bedeutung, I= geringe bis sehr geringe Bedeutung, II= geringe Bedeutung, III= mittlere Bedeutung, IV= hohe Bedeutung, V= sehr hohe bis hervorragende Bedeutung, E = bei Baum- und Strauchbeständen ist für beseitigte Bestände Ersatz in entsprechender Art, Zahl und ggf. Länge zu schaffen. Sind sie Strukturelemente flächig ausgeprägter Biotope, so gilt zusätzlich deren Wert

Nachfolgend einige Aufnahmen zu den Biototypen im Plangebiet:



*Überblick über das südliche Plangebiet im März mit landwirtschaftlicher Lagerfläche im Hintergrund. Blick nach Südwesten*



*Offenbodenbereich im Westen des Plangebiets im März. Blick nach Südwest.*



*Mittlerer Teil des Plangebietes: Offenböden nach Landmaschinenvorführung im Juni 2022 (Blick nach Norden)*



*Östlicher Teil des Plangebietes nach anhaltend trockener Witterung: Lückige Vegetation mit trockener halbruderaler Gras-Staudenflur, tlw. schottriger Offenboden (Blick nach Norden)*



*Am Südrand des Plangebietes: Wirtschaftsweg „Kötnerstraße“ mit angrenzendem Wegrain und Baum-Strauchhecke (Blick nach Westen)*



*Westliches Plangebiet: Offenböden und Fläche mit Spontanvegetation (Blick nach Norden)*



*Nördliche Ruderralfflächen im September*



*Nahaufnahme der Vegetation im September*

### Bewertung

Pflanzen der Roten Liste Niedersachsens, streng geschützte Pflanzenarten gem. BArtSchV und bestandsbedrohte Pflanzengesellschaften sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Planung ermöglicht einen vollflächigen Biotopverlust des Offenlandbereiches. Die auf der Grenze in Osten stockenden Einzelbäume sowie die Strauch-Baumhecke im Süden bleiben erhalten bzw. werden ersetzt.

Bei Umsetzung der Planung geht daher 15.174 m<sup>2</sup> stark gestörte, brachliegende Ackerfläche (5.481 m<sup>2</sup> Offenbodenbereich + 9.693 m<sup>2</sup> halbruderale Gras-Staudenflur), welche aufgrund der der Vorbelastungen lediglich von geringer Wertigkeit (Wertstufe I-II) ist, verloren.

Nach den gelten Vorgaben entsteht bei einem Eingriff auf Flächen mit Biotoptypen erst ab Wertstufe III ein Kompensationsbedarf. Daher ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Das Plangebiet würde weiterhin als landwirtschaftliche Fläche bzw. in Einzelfällen für Veranstaltungen sowie als Straße genutzt und hätte auch zukünftig nur eine sehr geringe bis geringe Bedeutung für Biotoptypen und Pflanzen. Ohne Durchführung der Planung könnte kein Wohngebiet entstehen. Um dem Bedarf nach Wohnraum nachkommen zu können, müsste Wohnbauland an anderer Stelle ausgewiesen werden.

Bei Nutzungsaufgabe würde sich eine Waldsukzession ergeben, wobei das Plangebiet an Bedeutung für Biotoptypen und Pflanzen zunehmen würde.

### Tiere

Das Plangebiet ist als Lebensraum für Brutvögel geeignet. Zudem könnten aufgrund der angrenzenden Gewässer Kriechtiere vorkommen. Es wurden daher von der infraplan GmbH Kartierungen zum Vorkommen dieser Arten durchgeführt (s. Tab. 1).

Fledermäuse wurden nicht kartiert, da innerhalb des Geltungsbereiches keine (Höhlen-)Bäume vorhanden sind. Auch mit dem Vorkommen von Feldhamstern ist aufgrund der Lage des Gebietes nicht zu rechnen.

Brutvögel*Basisszenario*

Aufgrund der Störungen des Plangebietes durch die Ortsrandrandlage und der wiederkehrenden Zerstörung der Bodenoberfläche samt Bodenvegetation durch Landmaschinen prägen nur wenige Arten das Bild. Hierbei handelt es sich vor allem um heimische, überwiegend kulturfolgende Brutvögel, die das Plangebiet nur sporadisch als Funktionsraum nutzen.



Abb. 2: Darstellung der Brutvogelreviere (unmaßstäblich; Luftbild: ©Bing Maps, 11.12.2024)

Infolge der Bodenstörungen wurden innerhalb des Plangebiets keine Bodenbrüter festgestellt. Es ergab sich lediglich ein Bachstelzen-Brutverdacht im Nordwesten des UG knapp außerhalb des Geltungsbereichs. Innerhalb des Geltungsbereichs wurde einzig in der Strauch-Baumhecke im Süden ein Zaunkönig-Brutplatz nachgewiesen. Außerhalb des Plangebiets wurde zudem ein Amsel-Brutplatz in einem Schlehengebüsch am Spielplatz sowie ein Rotkehlchen- und ein Bluthänfling-Brutplatz in der Thuja-Hecke östlich des Plangebiets nachgewiesen (s. Abb. 2).

Der Bluthänfling ist dabei die einzige Art, die regional, landes- und bundesweit als gefährdet gilt (Krüger u. Sandkühler, 2022).

Daneben gab es nur sporadische Brutzeitfeststellungen (Blaumeise, Kohlmeise, Feldsperling, Haussperling, Hausrotschwanz, Elster, Rabenkrähe, Ringeltaube, Stieglitz, Star und Turmfalke).

### *Bewertung*

Grundsätzlich ist das Plangebiet als Habitat europäisch geschützter Vogelarten geeignet, wobei unter Berücksichtigung der Habitatausstattung und der häufigen Störungen nur Heckenbrüter und sporadisch Bodenbrüter in Frage kommen.

Die Strauch-Baumhecke im Süden des Plangebiets bleibt bei Umsetzung der Planung erhalten bzw. wird ersetzt. Der darin brütende Zaunkönig ist entsprechend nicht von der Planung betroffen.

Für die Bachstelze bleibt die offene Landschaft nördlich des Plangebiets weiterhin nutzbar.

Die Heckenstrukturen im Osten des Untersuchungsgebiets befinden sich außerhalb des Eingriffsbereichs und bleiben ebenso erhalten. Für Rotkehlchen und Amsel treten keine Betroffenheiten ein.

Der Bluthänfling benötigt jedoch eine offene Landschaft, sodass der Standort von dieser Art aufgegeben werden wird. Aufgrund der gefährdeten Bestände ist daher eine CEF-Maßnahme in Form eines Brutplatz-Ersatzes für den Bluthänfling notwendig.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Das Plangebiet würde weiterhin als landwirtschaftliche Fläche bzw. für vereinzelte Veranstaltungen genutzt und hätte auch zukünftig nur eine geringe Bedeutung für Brutvögel. Um dem Bedarf nach Wohnraum nachkommen zu können, müsste Wohnbauland an anderer Stelle ausgewiesen werden.

Bei Nutzungsaufgabe würde sich eine Waldsukzession ergeben, wobei das Plangebiet an Bedeutung für Vögel zunehmen würde.

### Kriechtiere

#### *Basisszenario*

Obwohl im nördlichen UG und an der Heckenzeile im Süden geeignete Lebensräume vorhanden sind, erbrachten die Kartierungen inkl. Mattenauslagen keine Funde.

### *Bewertung*

Es liegen derzeit keine Reptilien-Vorkommen vor. Aufgrund der wiederholten Störungen durch intensive Befahrungen mit schweren Maschinen ist eine stabile Entwicklung von Beständen für Vertreter dieser Artengruppe innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

Es liegen bei Umsetzung der Planung daher keine Betroffenheiten vor.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Das Plangebiet würde weiterhin als landwirtschaftliche Fläche bzw. für vereinzelte Veranstaltungen genutzt und hätte auch zukünftig keine Bedeutung für Kriechtiere. Um dem Bedarf nach Wohnraum nachkommen zu können, müsste Wohnbauland an anderer Stelle ausgewiesen werden. Bei Nutzungsaufgabe würde sich eine Waldsukzession ergeben, wobei das Plangebiet an Bedeutung für Kriechtiere zunehmen würde.

### 3.2.3 Schutzgut Fläche/Boden

#### Basisszenario

Das Plangebiet stellt sich im Wesentlichen als brach liegende Ackerfläche dar (15.174 m<sup>2</sup>). Im Süden befindet sich der Wirtschaftsweg Kötnerstraße (1.645 m<sup>2</sup>), der nördlich von einer Strauch-Baumhecke eingefasst wird.

Naturnahe oder kulturhistorische wertvolle Böden bzw. aus geowissenschaftlicher Sicht schutzwürdige Böden sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden (NIBIS Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie LBEG, abgerufen am 12.02.2025).

Der Boden besteht aus sehr tiefem Podsol-Gley und weist gem. NIBIS-Kartenserver eine geringe Bodenfruchtbarkeit bzw. Ertragsfähigkeit aus.

Aufgrund der ursprünglich agrarischen Nutzung und den derzeitigen Störungen durch die Landmaschinenvorfürungen kann von einer Vorbelastung des Bodens ausgegangen werden. Durch die Befahrung, das Pflügen, die Düngung sowie den Pflanzenschutz entstehen durch den Ackerbau negative Auswirkungen auf die natürliche Bodengenese (im Gegensatz zu günstigeren Wirkungen von Dauergrünland und Wald). Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche hat eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Fläche/Boden (trockener Sandacker unter künstlicher Beregnung, Wertstufe III).

#### Bewertung

Die Gemeinde Ahnsbeck hat einen vergleichsweise hohen Anteil an landwirtschaftlicher Fläche. Allerdings weisen die Böden (wie auch des Geltungsbereichs) meist keine hohe Ertragsfähigkeit auf.

Durch die Planung wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt durch Überbauung bzw. Versiegelung vorbereitet.

Für das Wohngebiet ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der GRZ von 0,3 mit einer maximalen Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ergibt sich im Baugebiet eine maximal mögliche Versiegelung von offener Bodenoberfläche von max. 5.372 m<sup>2</sup> (11.938 m<sup>2</sup> x 0,45; s. städtebauliche Daten in Kap. 6, Teil 1 der Begründung).

Zusätzlich entstehen durch die Erschließung und einen Fuß- und Radweg weitere 2.756 m<sup>2</sup> (2.696 m<sup>2</sup> neue Erschließungen + 60 m<sup>2</sup> Fuß- und Radweg) Versiegelungen.

Insgesamt entstehen neue Versiegelungsmöglichkeiten von max. 8.128 m<sup>2</sup> (5.372 m<sup>2</sup> + 2.756 m<sup>2</sup>).

Hieraus resultieren erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche/Boden, da es infolge der Versiegelung zu einem vollständigen Funktionsverlust des Bodens als Pflanzenstandort, Wasserspeicher, Lebensraum für Mikroorganismen und Bodentiere sowie für den Gasaustausch kommt.

Es ergibt sich eine Abwertung des Schutzgutes Fläche/Boden auf die Wertstufe II/I (geringe Bedeutung), die im Verhältnis 1 : 0,5 bei Vollversiegelung der beanspruchten Flächengröße auszugleichen ist. Hieraus resultiert ein Ausgleichsbedarf von ca. 4.064 m<sup>2</sup>.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Die Überprägung aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der Straße bliebe bestehen. Um dem Bedarf nach Wohnraum nachkommen zu können, müsste Wohnbauland an anderer Stelle ausgewiesen werden.

Bei Nutzungsaufgabe würde sich eine Waldsukzession entwickeln, die positive Aspekte hinsichtlich des Schutzgutes Fläche/Boden aufweisen würde.

### 3.2.4 Schutzgut Wasser

#### Basisszenario

Hydrogeologisch liegt das Plangebiet im Bereich eines Porengrundwasserleiters, der eine hohe Durchlässigkeit oberflächennaher Schichten aufweist. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist als hoch einzustufen (NIBIS Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, abgerufen am 12.02.2025).

Die Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Plangebietes erreicht 0 – 50 mm/a. Sie liegt somit im geringen Bereich.

Natürliche Fließ- oder Stillgewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Westlich grenzt der Entwässerungsgraben an (Gewässer 3. Ordnung).

Durch die langjährige Nutzung des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche und als Straßenfläche ist von einer Vorbelastung des Bodens auszugehen. Dies führt auch zu einem gestörten Wasserhaushalt. Der Bereich ist daher als vorbelastet einzustufen. Der Geltungsbereich hat demnach eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Wasser (Wertstufe III).

#### Bewertung

Durch die Planung wird ein Eingriff in den Wasserhaushalt durch Überbauung bzw. Versiegelung noch offener Bodenoberflächen in Höhe von max. 8.128 m<sup>2</sup> ermöglicht (Bilanz s. Kap. 3.2.3 „Schutzgut Fläche/Boden“).

Daraus resultiert eine Abwertung des Schutzgutes Wasser auf die Wertstufe II/I (geringe Bedeutung), die im Verhältnis 1 : 0,5 bei Vollversiegelung der beanspruchten Flächengröße auszugleichen ist. Hieraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 4.064 m<sup>2</sup>.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Die Belastung aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der Straße bliebe bestehen. Um dem Bedarf nach Wohnraum nachkommen zu können, müsste Wohnbauland an anderer Stelle ausgewiesen werden.

Bei Nutzungsaufgabe würde sich eine Waldsukzession ergeben, die positive Aspekte hinsichtlich des Schutzgutes aufweist.

### 3.2.5 Schutzgut Klima/Luft

#### Basisszenario

Das Plangebiet stellt sich als überwiegend brachliegende Ackerfläche dar, welche alljährlich durch Veranstaltungen erheblich gestört wird. Aufgrund der Belastungen befindet sich lediglich eine stark gestörte Gras- Staudenflur in dem Gebiet. Im Süden befindet sich eine Strauch-Baumhecke an der Kötnerstraße.

Östlich des Plangebiets befindet sich ein Wohngebiet und im Süden verläuft die „Kötnerstraße“ mit anschließender Agrarfläche. Im Westen grenzt ein Graben mit anschließender Agrarfläche und im Norden eine Grünlandfläche an das Plangebiet an.

Das Plangebiet ist aufgrund seines überwiegend unversiegelten Zustandes als potenzieller Kaltluftproduzent einzuordnen.

Als Vorbelastung sind der Verkehr und die Versiegelung der Kötnerstraße und der östlich angrenzende Siedlungsraum zu nennen. Hinzu kommen die wiederkehrenden Störungen auf der Fläche (Veranstaltungen mit schweren Fahrzeugen).

Insgesamt ist die klimatische Situation innerhalb des Plangebietes von geringer bis allgemeiner Bedeutung (Wertstufe III).

### Bewertung

Durch die zukünftige Überbauung werden Erwärmungsflächen in das Plangebiet eingebracht. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 festgesetzt. Wenn eine Überschreitung von 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO berücksichtigt wird, können die Baugrundstücke bis zu 45 % versiegelt werden. Durch eine Begrenzung der überbaubaren Flächen auf 45 % eines Baugrundstückes kann ein hoher Anteil begrünter Flächen auf den Grundstücken gewährleistet werden.

Außerdem werden über grünordnerische Festsetzungen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken, im öffentlichen Straßensraum und einer öffentlichen Grünfläche („Gewässerrandstreifen“) festgesetzt. Hierdurch wird die Kaltluftproduktion und das Mikroklima innerhalb des Plangebiets erheblich verbessert.

In der Gesamtbetrachtung entstehen daher keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Die unversiegelten Flächen (potenzielle Kaltluftentstehungsflächen) würden weiterhin mit der gleichen Intensität den klimatischen Ausgleich der umliegenden Bebauung fördern. Die Teilbelastung aufgrund der angrenzenden Straße bliebe bestehen. Um dem Bedarf nach Wohnraum nachkommen zu können, müsste Wohnbauland an anderer Stelle ausgewiesen werden.

Bei Nutzungsaufgabe würde sich eine Waldsukzession ergeben, die zu einer verstärkten Frischluftproduktion führen würde.

## **3.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

### Basisszenario

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Agrarfläche dar, die temporär aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen wurde und wechselweise als Lagerplatz oder im Einzelfall für Festivitäten mit Landmaschinen genutzt wird. Durch die wiederkehrenden Bodenstörungen hat sich auf der Fläche lediglich eine gestörte Gras- und Staudenflur entwickelt.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Radwege, Spazierwege oder Erholungsplätze. Die Kötnerstraße wird allerdings auch für Spaziergänge in die Landschaft genutzt.

Im Süden des Plangebiets befindet sich eine Strauch-Baumhecke, welche das Plangebiet eingrünt. Am südwestlichen Rand befindet sich eine Holzumschlag- und Lagerfläche mit Scheune. Im Westen setzen sich Ackerflächen fort. Im Norden grenzt eine Grünfläche mit Baum und Strauchbewuchs und im Osten der Siedlungsbereich von Ahsbeck an das Plangebiet mit öffentlicher Grünfläche (mit geringem Bewuchs) an.

Blickbeziehungen auf das Plangebiet bestehen aus Richtung Westen von der Kötnerstraße aus. Eine Eingrünung ist von dieser Seite nicht gegeben, der Blick fällt auf die brachgefallene Ackerfläche bzw. die davorliegende Lagerfläche.

Insgesamt zeigt das Plangebiet trotz der straßenbegleitenden Hecke ein stark gestörtes Landschaftsbild ohne besondere Struktur oder wertgebende Elemente.

Der Geltungsbereich hat für die Erholung in Natur und Landschaft und das Ortsbild daher aktuell eine geringe Bedeutung (Wertstufe I bis II).



*Von der Kötnerstraße aus betrachtet wird der Blick auf das Plangebiet durch die südliche Hecke teilweise verdeckt.*



*Von Südwesten aus ergibt sich zwischen dem Lagergebäude und der Hecke ein Einblick in das Plangebiet.*



*Innerhalb des Plangebiets prägen starke Bodenstörungen das Bild.*



*Auch in den weniger gestörten Bereichen findet sich ein stark überformtes Landschaftsbild ohne naturraumtypische Elemente.*

### Bewertung

Die Planung sieht eine Wohnbebauung auf einer Ackerfläche vor. Dabei wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3, einer max. Höhe der Gebäude von 9 m in eingeschossiger Bauweise, regionaltypische Dachformen und -farben und eine standortgerechte bzw. standortgerechte Bepflanzung des Gebiets festgesetzt.

Hierdurch wird eine proportionsangepasste und regionaltypische Bebauung mit ausreichender Ein- und Durchgrünung sichergestellt.

Südlich und westlich wird das Gebiet durch Bäume und Sträucher eingrünt. Von anderen Seiten bestehen aufgrund fehlender Wege keine Sichtbeziehungen.

Insgesamt entstehen daher keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch die Planung.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Das Landschafts- und Ortsbild würde voraussichtlich in seiner derzeitigen Ausprägung als Ackerfläche mit angrenzender Straße erhalten bleiben. Um dem Bedarf nach Wohnraum nachkommen zu können, müsste Wohnbauland an anderer Stelle ausgewiesen werden.

Bei Nutzungsaufgabe würde es zu einer Wiederbewaldung und damit zu einem veränderten Landschafts- und Ortsbild kommen.

### 3.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor. Es ist jedoch grundsätzlich immer mit dem Auftreten von archäologischen Funden und Befunden zu rechnen.

### 3.2.8 Wechselwirkungen

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung neben den einzelnen Schutzgütern auch deren Wirkungsgefüge bzw. deren gegenseitige Beeinflussung zu betrachten. Auf diese Weise können sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkannt und bewertet werden.

Mit der vorliegenden Planung ist dies für das Schutzgut Fläche/Boden gegeben, da die geplante Versiegelung Auswirkungen auf die Bodenfunktion hat, die sich auch auf den Wasserhaushalt auswirken. Diesen erheblichen Auswirkungen wird bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Kompensationsmaßnahmen) Rechnung getragen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verändernde Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

### 3.2.9 Eingriffsbilanzierung

Um die Umwelt schützenden Belange nach § 1a BauGB in angemessener Weise zu berücksichtigen, sind die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG anzuwenden.

Als Grundlage der Eingriffsbilanzierung wurden die „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom NLWKN (1/94, korrigierte Fassung 11/2019) verwendet.

Die folgende Eingriffsbilanzierung stellt den Ausgangszustand des Plangebietes den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Kötnerstraße“ gegenüber und quantifiziert die voraussichtlichen Eingriffe für die einzelnen Schutzgüter. Bei der Bilanzierung werden Biotoptypen der Wertstufe I und II nicht berücksichtigt, da erst Biotope der Wertstufe III kompensationspflichtig sind.

Schutzgut	erhebliche Beeinträchtigung/ Wertverlust	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Kompensation	Flächen- bedarf [m <sup>2</sup> ]
Arten- und Lebensge- meinschaften	Biotope: keine  Pflanzen: keine  Tiere: Verlust eines Bluthänfling- Brutplatzes	-	CEF Maßnahme Bluthänfling  Neuschaffung eines Brutplatzes für 1 Bluthänfling Brutpaar	-

Schutzgut	erhebliche Beeinträchtigung/ Wertverlust	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Kompensation	Flächen- bedarf [m <sup>2</sup> ]
Fläche/ Boden und Wasser	Versiegelung offener Bodenober- flächen (WST III → WST II/I)	8.128	Kompensationsverhältnis 1 : 0,5  Kompensation durch Nutzungs- aufgabe intensiv bewirtschafte- ter Agrarflächen	4.064
Klima/ Luft	keine	-	-	-
Land- schafts-/ Ortsbild	keine	-	-	-
<p>Bewertungsskala für das Schutzgut Biotope:  0= sehr geringe oder keine Bedeutung, I= geringe bis sehr geringe Bedeutung, II= geringe Bedeutung, III= mittlere Bedeutung, IV= hohe Bedeutung, V= sehr hohe bis hervorragende Bedeutung, E = bei Baum- und Strauchbeständen ist für beseitigte Be-stände Ersatz in entsprechender Art, Zahl und ggf. Länge zu schaffen. Sind sie Strukturelemente flächig ausgeprägter Biotope, so gilt zusätzlich deren Wert</p> <p>Bewertungsskala für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft:  Wertstufe II/I = von geringer Bedeutung, Wertstufe III = von allgemeiner Bedeutung, Wertstufe V/IV = von besonderer Bedeutung</p>				

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen durch die Versiegelung von Offenbodenflächen erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche/Boden und Wasser, welche auszugleichen sind. Insgesamt ergibt sich ein naturschutzfachlicher Kompensationsbedarf auf einer Fläche von 4.064 m<sup>2</sup>.

Bei Umsetzung der Planung wird zudem ein Bluthänfling-Brutplatz verloren gehen. Aufgrund des schlechten Erhaltungszustandes der Art ist eine Kompensation in Form einer CEF-Maßnahme erforderlich.

Durch eine regionaltypische Bebauung und die Ein- und Durchgrünung des Gebiets entstehen keine weiteren Kompensationsbedarfe für die Schutzgüter Klima/Luft und das Landschafts- und Ortsbild.

## 4 Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung

Nachfolgend sind mögliche erhebliche Auswirkungen aufgeführt, die während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens entstehen können, unter anderem infolge

- des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Mit der Planung sind einerseits die in Kapitel 3 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, die über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können. Darüberhinausgehende konkrete Aussagen zu Bauarbeiten erfolgen im Rahmen der Ausführungsplanung.

- der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

Mit der Planung sind einerseits die in Kapitel 3 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, die über Vermeidungsmaßnahmen minimiert und über Ausgleichsmaßnahmen

kompensiert werden können. Darüberhinausgehende erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

- der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Mit der Planung sind einerseits die in Kapitel 3 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, die über Vermeidungsmaßnahmen minimiert und über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können. Es ist grundsätzlich mit einer Zunahme des Straßenverkehrs zu rechnen. Die betroffenen Straßen sind jedoch bereits verkehrlich vorbelastet. Unzumutbare Immissionen sind daher nicht zu erwarten. Über den Verkehr hinausgehende Auswirkungen hinsichtlich Emissionen und Belästigungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

- der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Erhebliche Auswirkungen aufgrund besonderer oder übermäßiger Mengen von Abfall sind aufgrund der Planung (allgemeines Wohngebiet) nicht zu erwarten. Das Plangebiet kann an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen werden. Weitergehende Auswirkungen hinsichtlich Abfallerzeugung, -beseitigung und -verwertung sind ebenfalls im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren zu ermitteln und ggf. die Einhaltung von Vorgaben nachzuweisen.

- der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Erhebliche Auswirkungen hinsichtlich allgemeiner Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind aufgrund der Planung (allgemeines Wohngebiet) nicht zu erwarten. Grundlegende Punkte zur Risikominimierung sind durch die Bebauungsplanung berücksichtigt (z.B. Sicherstellung der Erschließung des Plangebietes und damit Vorbereitung möglicher Fluchtwege).

- der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Kumulative Auswirkungen sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

- der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Mit der Planung sind die in Kapitel 3 ermittelten klimatischen Auswirkungen verbunden. Weitergehende Auswirkungen der Planung auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels sind aufgrund der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete und aufgrund der Lage (keine Überschwemmungsgebiete bzw. andere Risiko verursachenden Gebiete oder Höhenlagen in der näheren Umgebung vorhanden) als untergeordnet zu bezeichnen.

- der eingesetzten Techniken und Stoffe

Erhebliche Auswirkungen von Techniken und Stoffen sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Weitergehende Auswirkungen hinsichtlich der eingesetzten Techniken und Stoffe sind bei Bedarf im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren zu ermitteln und ggf. die Einhaltung von Vorgaben nachzuweisen. Aufgrund der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete mit

entsprechendem Nutzungskatalog ist hiervon jedoch nicht auszugehen.

## 5 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

### 5.1 Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verminderungsmaßnahmen

Um Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nach § 15 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende Vorkehrungen zu berücksichtigen:

- Die 2 Bäume auf der östlichen Grenze des Plangebiets werden zum Erhalt festgesetzt.
- Die Bäume und Sträucher im Straßenraum der Kötnerstraße werden erhalten bzw. ersetzt.
- Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,3 werden erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes minimiert.
- Durch die Höhenbegrenzung (1 Vollgeschosse, begrenzte Trauf- und Firsthöhe) und die Eingrünung an den Gebietsrändern sowie örtliche Bauvorschriften (insbesondere zu Dächern) werden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden.
- Durch die Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke im Westen des Gebietes und die die Anpflanzung von mind. 1 Baum je Grundstück und der Blütensträucher wird eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes gesichert, das Mikroklima verbessert und ein Lebens- und Nahrungsraum für Tiere geschaffen.
- Mit der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken werden Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung vermindert.
- Baufeldräumungen haben nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten mitteleuropäischer Vogelarten, d. h. nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen.
- Auf der Ackerfläche hat bei einem Baubeginn zwischen dem 01.03. und dem 31.08. des Jahres eine Vergrämung von Bodenbrütern ab dem 01.02. fortlaufend bis 31.05. des Jahres durch Schaffung und Beibehaltung einer vegetationsfreien Schwarzbrache über mechanische Bodenbearbeitung zu erfolgen.

Diese Maßnahmen wirken vermindern auf die mit der Planung verbundenen, umwelterheblichen Eingriffe. Der Verlust eines Bluthänfling-Brutstandortes sowie eine zusätzliche Versiegelung von Freiflächen ist jedoch nicht zu vermeiden, so dass Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen erforderlich werden.

### 5.2 Kompensationsmaßnahmen

Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG hat der Verursacher eines Eingriffs den vom Eingriff betroffenen Raum so herzurichten, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zurückbleiben (Ausgleichsmaßnahmen). Sollte das nicht möglich sein, hat er die zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes an anderer Stelle des von dem Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen (Ersatzmaßnahmen).

Durch die Planung werden eine CEF-Maßnahme und eine externe Kompensationsmaßnahme notwendig, die nachfolgend genauer erläutert werden.

### 5.2.1 Interne Kompensationsmaßnahme: CEF-Maßnahme Bluthänfling

Bei Umsetzung der Planung wird zudem ein Bluthänfling-Brutplatz verloren gehen. Aufgrund des schlechten Erhaltungszustandes der Art ist eine Kompensation in Form einer CEF-Maßnahme erforderlich.

Die Kompensation erfolgt im Zuge der Neupflanzung einer Laubhecke innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Westen des Plangebiets (Gewässerrandstreifen). Durch die Anpflanzung von 2-reihigen Sträuchern (Höhe mind. 80 cm) und Bäumen (Stammumfang mind. 12 cm) entstehen auf einer Länge von 160 m mehrere potentielle Brutplätze für den beeinträchtigte Bluthänfling.

Die Bepflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss vorzunehmen, sodass sie bei Baubeginn bereits zur Verfügung steht.

Der zu bepflanzende Gewässerrandstreifen befindet sich mit ca. 125 m<sup>2</sup> im Einzugsbereich des alten Brutstandortes und grenzt zudem an eine offene Agrarlandschaft. Hierdurch entsteht ein vollständiger Ausgleich des verlorengehenden Brutstandortes.

### 5.2.2 Externe Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der Schutzgüter Fläche/Boden und Wasser werden 4.064 m<sup>2</sup> einer zzt. intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche (Acker, Wertstufe I) zu mesophilem Grünland (sonstiges mesophiles Grünland, Wertstufe IV-V) aufgewertet.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Ahnsbeck. Sie liegt östlich des Ortsteiles Ahnsbeck (Gemarkung Ahnsbeck, Flur 4, Flurstück 120/2) und ist insgesamt 6.926 m<sup>2</sup> groß.

Es erfolgt eine scharfe Mahd im Oktober, eine Bodenverwundung durch Grubbern sowie die Einsaat einer regionalen Wiesenmischung. Für die Ansaat des artenreichen Grünlandes wird eine Saatgutmischung mit Herkünften aus der Region des nordwestdeutschen Tieflandes verwendet.

Die Ansaat ist spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 durch die Gemeinde Ahnsbeck durchzuführen. Danach ist die Fläche maximal zweimal jährlich ab dem 01. Juli und im September zu mähen und das Mahdgut abzutransportieren.

Es haben keine Düngungs- und chemischen Pflanzenschutzmaßnahmen zu erfolgen. Die Anwendung von Düngern und Herbiziden ist ausgeschlossen.

Mit dieser Kompensationsmaßnahme wird der erhebliche Eingriff in die Bodenfunktionen und die Grundwasserbildung vollständig kompensiert. Zudem wird mit der Maßnahme ein naturnaher Lebens- und Nahrungsraum für Pflanzen und Tiere geschaffen.



*Lage der Kompensationsfläche (Quelle Luftbild: © 2021 Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, abgerufen am 01.04.2025)*

## 6 Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes

Das Plangebiet liegt westlich des Siedlungsbereiches der Ortschaft Ahsbeck. Der Geltungsbereich bietet sich an, da er sich östlich an bestehende Wohngebiete anschließt. Mit der Kötnerstraße ist bereits eine Erschließung vorhanden, die weiter ausgebaut werden kann.

Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die weder eine hohe Wertigkeit im Sinne der Ertrags-/Bodengüte noch hochwertige Biotopstrukturen bzw. geschützte Bereiche aufweist. Zudem hat das Plangebiet eine Größenordnung, die dem Bedarf an Wohnraum entspricht (ca. 50 % des errechneten 10-jährigen Bedarfes). Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde, so dass die Verfügbarkeit des Gebietes gegeben ist.

Die Fläche ist aus den beschriebenen Gründen gut zur Entwicklung eines Wohngebietes geeignet. Alternative Außenbereichsflächen müssen daher nicht gesucht werden, Innenbereichsflächen stehen nicht zur Verfügung.

Innerhalb des Gebietes wurden mehrere Alternativen geprüft. Die ausgewählte Planungsalternative stellt dabei die ökologisch, verkehrstechnisch, gestalterisch und wirtschaftlich optimale Lösung dar.

## 7 Zusätzliche Angaben

### 7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Der Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht liegen allgemein zugängliche Informationen zu den unterschiedlichen Umweltmedien zugrunde.

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG berücksichtigt und eine Bilanzierung auf der Grundlage der „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom NLWKN (1/94, korrigierte Fassung 11/2019) durchgeführt.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung traten nicht auf.

### 7.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Verpflichtung zur Umweltüberwachung (Monitoring) ergibt sich aus § 4c BauGB. Danach überwachen die Gemeinden (bzw. die Baugenehmigungsbehörde, in diesem Fall der Landkreis Celle) die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 1a (3) Satz 2 BauGB und von vertraglichen Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstigen geeigneten Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 1a (3) Satz 4 BauGB. Die Gemeinden nutzen dabei die angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 (3) BauGB.

- Überbauungsgrad

Für die Einhaltung der festgesetzten Höchstgrenze der Überbauung, der Gebäudehöhen und der örtlichen Bauvorschrift ist die Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Celle zuständig.

- Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen und Kompensationsmaßnahmen

Für die Überwachung und Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen und Kompensationsmaßnahmen ist die Gemeinde Ahnsbeck zuständig.

## 8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Kötnerstraße“ hat das Ziel, den Siedlungsbereich der Gemeinde/des OT Ahsbeck zu erweitern. Damit soll dem Bedarf an neuen Wohnbauflächen nachgekommen werden. Der geplante Standort ist städtebaulich gut geeignet, weil er östlich an bestehende Wohnbebauung angrenzt und im Süden bereits durch die Kötnerstraße erschlossen ist. Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die weder eine hohe Wertigkeit im Sinne der Ertragsfähigkeit/der Bodengüte noch hochwertige Biotopstrukturen/geschützte Bereiche aufweist.

Es werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt, womit der angrenzenden Bebauung entsprochen wird.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 festgesetzt. Wird eine Überschreitung von 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO berücksichtigt, können die Baugrundstücke bis zu 45 % versiegelt werden. Als Höhenmaß ist eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Trauf- und Firsthöhe von 4,5 bzw. 9 m festgesetzt. Mit der Höhenbegrenzung wird das Entstehen von überdimensionalen Baukörpern verhindert. Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen. Für das Orts- und Landschaftsbild sind hierbei insbesondere maßgeblich die Vorgaben zu Dächern (Dachneigung, Begrenzung der Farbwahl), aber auch zu Einfriedungen. Zudem wird das Gebiet zur Landschaft (nach Westen und Osten) eingegrünt. Insgesamt fügt sich das am Ortsrand liegende Plangebiet damit in das Umfeld ein und gewährleistet einen hohen Freiflächenanteil auf den Grundstücken.

Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, da es bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt wurde und in dieser Funktion nur eine untergeordnete Bedeutung für die Naherholung aufweist. Auf die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild ergeben sich unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Eingrünung des Gebietes u.a.) ebenfalls keine Auswirkungen durch die Planung.

Bei Umsetzung der Planung wird jedoch ein Bluthänfling-Brutplatz verloren gehen. Die Kompensation erfolgt planintern über eine Neupflanzung einer Hecke im Bereich des „Gewässerschutzstreifens“ in Form einer CEF-Maßnahme. Für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften ergeben sich ansonsten keine weiteren erheblichen Auswirkungen.

Auf die Schutzgüter Fläche/Boden und Wasser ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen, da ein Eingriff in den Bodenhaushalt durch Überbauung bzw. Versiegelung ermöglicht wird. Infolgedessen kommt es zu einem vollständigen Funktionsverlust des Bodens als Pflanzenstandort, Wasserspeicher, Lebensraum für Mikroorganismen und Bodentiere sowie für den Gasaustausch.

Insgesamt entsteht dadurch ein Kompensationsbedarf von 4.064 m<sup>2</sup> für die Schutzgüter Fläche/Boden und Wasser. Dieser wird durch die Entwicklung von ca. 4.064 m<sup>2</sup> mesophilen Grünlands in der Gemeinde Ahsbeck vollständig ausgeglichen. Es sind danach keine weiteren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

## 9 Quellenverzeichnis

DRACHENFELS, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie – Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4; NLWKN, März 2021

DRACHENFELS, O. v. (2024): Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen – mit Einstufungen der Regenerationsfähigkeit, Biotopwerte, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit und Gefährdung. – Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 43 (2) (2/24): 69-140.

KRÜGER T. & K. SANDKÜHLER (2022): Rote Liste der Brutvögel Niedersachsens und Bremens. 9. Fassung, Oktober 2021. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Jg. 41 2/2022: S. 111-174

LANDKREIS CELLE (Hrsg.): Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Celle (1991)

LANDKREIS CELLE (Hrsg.): Regionales Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle

LANDKREIS CELLE (Hrsg.): Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms 2016 für den Landkreis Celle (Stand 22.02.2017)

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE (Hrsg.): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, in: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 1/1994

NIEDERSÄCHSISCHE LANDESREGIERUNG (Hrsg.): Landesraumordnungsprogramm, 2008 (Fassung 2017, geänd. 2022)

RYSLAVY T., BAUER, H.-G.; GERLACH, B.; HÜPPOP, O.; STAHLER, J.; SÜDBECK, P. & C. SUDFELDT (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands (6. Fassung). Deutscher Rat für Vogelschutz (Hrsg.): Berichte zum Vogelschutz 57: S. 13-112

---

Ausgearbeitet von:  
infraplan GmbH

Celle, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

.....  
Planverfasser/-in

---

Der Rat der Gemeinde Ahsbeck hat den Bebauungsplan Nr. 12 „Wohngebiet Köthnerstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Ahsbeck, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

(Kaiser).....  
Bürgermeister